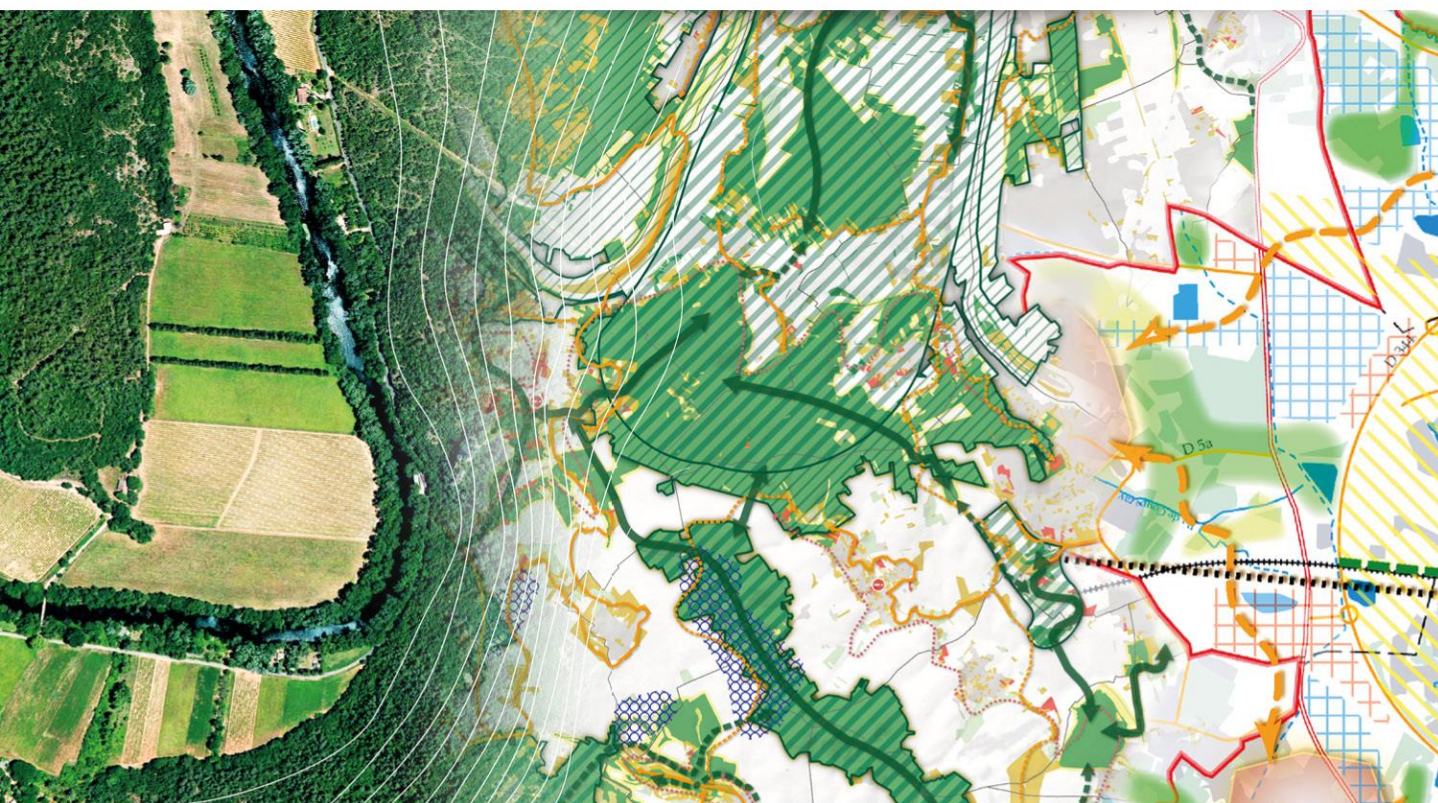




REGLEMENT LITTERAL

PLAN LOCAL D'URBANISME

VERSION POUR APPROBATION EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 24 FEVRIER 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
LE REGLEMENT - MODE D'EMPLOI.....	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	32
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	59
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES SPECIFIQUES.....	87



LE REGLEMENT - MODE D'EMPLOI

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune nouvelle de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie. Il fixe en application des articles R151-17 à R151-26 du code de l'urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 des présentes dispositions générales

COMMENT S'ARTICULENT LES PIECES DU PLU ?

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Bagnoles-de-l'Orne Normandie est composé des documents suivants :

- Un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, lesquelles comprennent un lexique permettant d'éclaircir certaines notions du règlement,
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager ainsi qu'à la mise en œuvre des projets urbains,
- définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs, spatialisées au travers de plans thématiques (fonctions urbaines, mixité sociale, implantation, hauteurs, espaces verts).

- Un document graphique sur lequel sont reportées la délimitation des zones et des secteurs ainsi que les servitudes applicables.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Cette pièce explicite le projet prospectif du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, par quartier ou par secteur, disposent des conditions d'aménagement des sites de projets. Ces OAP sont appelées sectorielles puisque portant sur un site donné.

Les annexes du PLU qui contiennent des documents d'information affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Parmi ces informations, on trouve notamment la liste des Servitudes d'utilité publiques.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le présent règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLU.

Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes du PLU.

COMMENT EST STRUCTURÉ LE REGLEMENT ECRIT ?

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article R-151-9 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

Des dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLU :
Ces dispositions générales comprennent :

- la description des différentes zones (zone urbaine, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle) délimitées sur le territoire couvert par le PLU.
- le lexique des termes utilisés dans le règlement et le descriptif des destinations et sous destinations définies par le code de l'urbanisme.
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant les règles applicables aux prescriptions et les règles écrites communes à toutes les zones.

Le règlement zone par zone comprenant les règles spécifiques propres à chacune des zones et secteurs délimités au règlement graphique du PLU. Ces règles sont organisées en 3 chapitres comprenant chacun plusieurs articles :

1. Chapitre I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

2. Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE 5 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ARTICLE 6 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

ARTICLE 7 - hauteur maximale des constructions

ARTICLE 8 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

ARTICLE 9 – emprise au sol

ARTICLE 10 - espaces libres et plantations

ARTICLE 11 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

3. Chapitre 3 : Equipements et réseaux

ARTICLE 12 - voirie et accès

ARTICLE 13 – réseaux

LES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS



MODE D'EMPLOI

Exemples d'activités (liste non exhaustive) :

ACTIVITE	DESTINATION	SOUS DESTINATION
 Logements groupés locatifs	Habitation	Logement
 Maison retraite	de Habitation	Hébergement
 Boulangerie	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Horloger	Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
 Pharmacie	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Notaire	Commerce et activité de service	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
 Plombier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
 Menuisier	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie

La modernisation des PLU(i) a introduit une évolution des destinations définies par le code de l'urbanisme. On dénombre aujourd'hui 5 destinations et 20 sous destinations. Ces destinations et sous destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Le présent règlement reprend ces éléments de cadrage dans l'écriture de ses articles.

Destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation	☐ Logement ☐ Hébergement
------------	---

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Elle comprend également les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, soit limitée à 5 chambres ou 15 personnes maximum)

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activités de services	☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma
-----------------------------------	---

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements	d'intérêt
collectif et services publics	☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ☐ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale ☐ Salles d'art ou de spectacle ☐ Equipements sportifs ☐ Autre équipement recevant du public

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,

établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	☐ Industrie
	☐ Entrepôt
	☐ Bureau
	☐ Centre de congrès et d'exposition

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.

Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

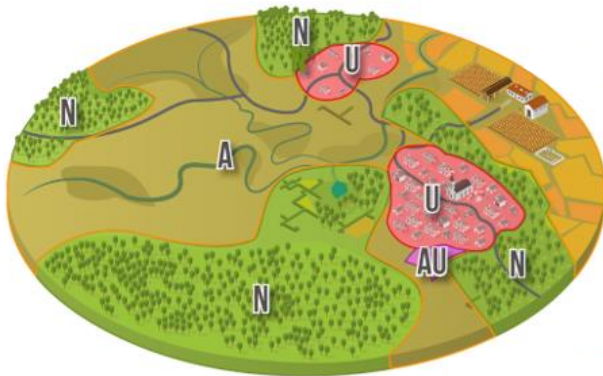
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A), et en zones naturelles et forestières (N),



ZONES U COMME "URBAINES"

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.



ZONES AU COMME "À URBANISER"

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.



ZONES A COMME "AGRICOLLES"

Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.



ZONES N COMME "NATURELLES"

Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique.

dont les délimitations sont reportées au document graphique principal.

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de plan local d'urbanisme (PLU). Ces dernières sont désignées sur les plans

par des indices en lettre majuscule (ex : U). Elles sont surtout précisées en sous-secteurs qui sont symbolisés par des indices en chiffre ou lettre majuscule (ex : Uc ou Ube).

Les zones Urbaines (U) :

Les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines spécialisées (UZ, etc.).

La codification de l'ensemble de ces zones U délimitées au plan fait l'objet du chapitre 2 du présent règlement.

Les zones à Urbaniser (AU) :

L Les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions n'y sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement (se reporter à la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation (une révision sera nécessaire dès lors que la zone 2AU aura été délimitée depuis plus de neuf ans et que son aménagement n'aura pas répondu aux conditions définies par le Code de l'Urbanisme).

La codification de l'ensemble de ces zones AU délimitées au plan fait l'objet du chapitre 3 du présent règlement.

Les zones Agricoles (A) :

Certaines zones du PLU, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

Sont principalement autorisés en zone A, les constructions, annexes (aux habitations), installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement (article L. 151-11 du Code de l'urbanisme).

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones A délimitées au plan fait l'objet du chapitre 4 du présent règlement.

Les zones Naturelles (N) :

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (aux habitations) et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles vers une destination d'habitation sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

La codification de l'ensemble de ces zones N délimitées au plan fait l'objet du chapitre 5 du présent règlement.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS 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 R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal. Elles comportent notamment les dispositions relatives au Site

Patrimonial Remarquable (ex-ZPPAUP).

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier disposent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

3 - 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...).

4 - 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 PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

5- Tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doit être précédé de l'obtention

d'un permis de démolir, conformément aux délibérations des Conseils Municipaux.

6- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme selon les délibérations des Conseils Municipaux.

INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En complément du plan de zonage qui identifie les diverses zones du PLU, les documents graphiques du règlement délimitent :

LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement* présentée au titre du Code Forestier (chapitre 1er du titre IV du livre III). Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

En limite de bois classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour tout bâtiment nouveau, un recul minimal de 7 m est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur le document graphique.

LES BOISEMENTS/VERGERS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements / vergers identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être le plus possible préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement / verger repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver 90% de leur surface par unité de boisement (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Il convient préférentiellement d'éviter la destruction de la haie / alignement d'arbre identifié au plan de zonage ou d'y porter atteinte de manière irréversible.

CAS n°1 : Les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

CAS n°2 : Les travaux liés aux situations suivantes :

- les haies pouvant porter atteinte à la sécurité des personnes (état sanitaire) ;
- les haies pouvant porter atteinte à l'aménagement d'une parcelle

agricole (fonctionnalité des accès), ne dépassant pas 10 m d'arrachage ;
doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. En cas d'arrachage autorisé, aucune mesure de compensation ne sera demandée.

CAS n°3 : Les autres travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou autorisée ou et assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique et hydraulique de la haie ou des haies concernée(s).

Mesures de compensation en cas d'arrachage autorisé :

L'arrachage autorisé d'une haie entraîne l'obligation de replanter une haie dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent) et présentant les mêmes fonctionnalités que celle arrachée. Seules les essences indigènes sont autorisées. La localisation de replantation n'est pas précisée.

LES ZONES HUMIDES REPEREES AU TITRE DE L'ARTICLE L.211-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT ET DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones humides identifiées au plan de zonage dans une trame spécifique doivent être protégées.

Au sein des secteurs identifiés au plan de zonage par une trame spécifique relative aux zones humides, les constructions et occupations de toute nature, soumises ou

non à autorisation, susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (y compris lorsqu'elles sont circonscrites à une mare, un plan d'eau) sont interdites.

Il est interdit toute action d'affouillement ou d'exhaussement de sol dans les zones humides, sauf s'ils sont nécessaires à la restauration, l'entretien et la préservation de ces milieux, voire à la mise en œuvre d'ouvrage nécessaire à la restauration de continuités écologiques.

La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne c'est-à-dire, que « la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités. Les mesures compensatoires doivent prévoir la création ou la restauration de zones humides, cumulativement équivalente sur le plan fonctionnel, équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité et dans le bassin versant de la masse d'eau. En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité. »

A noter, il est rappelé que l'inventaire des zones humides ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. L'inventaire des zones humides ne s'est fait que dans les secteurs de projet du PLU.

LE PATRIMOINE BATI ET LE PETIT PATRIMOINE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Eléments de petit patrimoine, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural à préserver pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié sont soumis à déclaration préalable.

Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

Eléments de patrimoine bâti, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine bâti et architectural à préserver pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Tous travaux ayant pour de modifier un élément de patrimoine bâti identifié sont soumis à déclaration préalable.

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.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère

patrimonial sur les documents graphiques du PLU ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment. Il s'agit notamment :

- du respect des façades : les constructions et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.
- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole ou naturelle, repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination ou le passage d'une destination à une autre, avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

LES LINÉAIRES COMMERCIAUX

Les linéaires commerciaux localisent le long des axes concernés les vitrines commerciales existantes à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage **au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme**, les rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination.

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les documents graphiques du PLU délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant **leur destination**. De même, ils désignent les collectivités, services et organismes publics qui en sont **bénéficiaires**

(suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

LES CHEMINEMENTS DOUX A PRÉSERVER OU A CRÉER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les cheminements piétons ou cyclables à protéger **sont identifiés au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme**. Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à **conserver ou à créer**.

- Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres.
- Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

LES SECTEURS D'AMÉNAGEMENT D'ORIENTATION ET DE PROGRAMMATION

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. **Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.**

LES SECTEURS CONCERNES PAR LE RISQUE INONDATION LIE AU PPRI DE LA VEE

Sont interdits :

Au sein de l'ensemble des secteurs concernés par le PPRI de la Vée :

- Toute reconstruction de bien détruit après un sinistre lié à une inondation ;
- La création de sous-sols, l'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables ;
- La construction d'établissements sensibles, notamment accueillant des personnes à mobilité réduite ;
- La création ou l'extension des terrains de campings ainsi que de leurs locaux d'accueil ;
- L'hébergement permanent dans les terrains de camping ainsi que toute structure fixe d'hébergement ;
- La création et l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- **Au sein des zones réglementaires fortes et en zone réglementaire - moyenne - secteur naturel :**
- Les changements de destination vers la destination habitation

RISQUE REMONTÉE DES 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

RISQUE CAVITÉS 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

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.

RISQUE SISMIQUE

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

PRISE EN COMPTE DU RISQUE RADON

Recommandations

1/ METTRE EN ŒUVRE DES TECHNIQUES DE PREVENTION POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES ET LES RENOVATIONS

Les principes des techniques visant à diminuer la présence de radon dans les bâtiments consistent d'une part à empêcher le radon venant du sol d'y pénétrer et d'autre part à réduire la concentration en radon dans le volume habité.

De façon générique, on peut distinguer trois familles de techniques :

- assurer la meilleure étanchéité à l'air possible entre le bâtiment et son sous-sol ; dans les bâtiments existants, obturer les points d'entrée du radon : fissures, passage des réseaux, trappes, tours de

portes, anciens conduits et recouvrir les sols en terre battue,

- diminuer la concentration en radon présent dans le bâtiment grâce au renouvellement d'air de ce dernier,
- traiter le soubassement par ventilation ou avec un Système de mise en Dépression du Sol (S.D.S.)

L'adaptation de ces techniques à la construction neuve présente l'avantage de les intégrer dans la conception du bâtiment. Leur efficacité sera donc améliorée et le coût marginal.

Des précautions simples peuvent de surcroît être prises comme :

- limiter la surface d'échange entre le sol et le bâtiment,
- limiter les points de réseaux fluides traversant le dallage en contact avec le soubassement.
- mettre en place une ventilation correctement réalisée vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

2/ ADOPTER LES BONS GESTES LORS DE L'OCCUPATION DU LOGEMENT

Il est nécessaire de veiller à entretenir les dispositifs de ventilation et de ne pas obstruer les bouches de ventilation.

Et dans tous les cas, il est rappelé qu'il convient d'aérer les pièces du logement au moins 10 minutes par jour, en hiver comme en été.

Mesures préventives ou curatives :

Dans le neuf :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_neufs.aspx

Pour les bâtiments existants :

http://extranet.cstb.fr/sites/radon/Pages/protection_batiments_existants.aspx

RISQUE LIE AU PHENOMENE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de retrait-gonflement des argiles.

Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures, etc.). Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter le site du BRGM (Bureau de Recherches Géologiques & Minières) pour obtenir davantage de renseignements.

RECIPROCITÉ 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 existant

VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé si celui-ci ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logement desservi, vocation et configuration du site...). La voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site. Les dispositions ci-

dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux. Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTIONS ET OBLIGATIONS PARTICULIERES EN BORDURE DE CERTAINES VOIES

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le territoire de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est concerné par un axe routier classé « Routes à grande circulation » : il s'agit de la RD916 (axe Mayenne-La Ferté-Macé)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le

cadre d'un dossier loi Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

STATIONNEMENT

La réalisation d'aires de stationnement conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol est prescrite.

1. Stationnement des véhicules motorisés

En dehors de la zone Ua et des changements de destinations, les aires de stationnement à prévoir en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Hébergement dans résidence ou foyer	
	Hébergement touristique et hôtelier	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée. Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère des espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Au moins un arbre de haute tige devra être planté pour 5 places de stationnement aménagées.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Lorsque le demandeur du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à

proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2. Stationnement des véhicules deux roues non-motorisés

Les places de stationnement pour les deux roues non motorisées doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur. Les espaces dédiés aux stationnements des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries et facilement accessibles depuis l'emprise publique ou la voie

Ils doivent également être aménagés de manière que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo et le cadre). L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante. Jusqu'à 30 m², il sera privilégié un espace unique, d'un seul tenant. Au-delà de 30 m², il pourra être réalisé plusieurs locaux pour les deux roues avec un minimum de 20 m² par local. Il peut être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

Le stationnement d'un vélo avec un arceau réclame une surface d'1,5 à 2m²

Les règles relatives aux places de stationnement vélo à prévoir pour les nouveaux logements sont les suivantes :

Types de logement	Places à prévoir
Chambre ou studio	0,5 à 1
F1 ou F2	0,5 à 1
F3	1 à 1,5
F4	1,5 à 2
F5 et plus	2 à 2,5

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en

adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil. Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux pluviales, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau d'eaux pluviales. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, toute évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées est interdite. Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des

aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Un système de rétention à la parcelle est privilégié. Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés. La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation. Tous les nouveaux réseaux doivent être, de manière privilégiée et lorsque cela est possible techniquement, de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales) quel que soit le mode de collecte publique au droit de la construction.

De manière générale, le choix, voir la combinaison, de « techniques alternatives » (infiltration, stockage intégré, réutilisation des eaux pluviales) et de systèmes de rétention plus classiques (ex : les bassins) peuvent être mis en place pour être multifonctionnels et donc valorisants.

De plus, afin d'économiser les ressources en eau, il pourra être imposé de :

- Mettre en œuvre des dispositifs hydroéconomes ;
- Récupérer et stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

En cas de difficultés liées à des contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, nappe trop haute, risque de

résurgence sur les propriétés voisines, périmètre de protection de captage d'eau potable...), les eaux pluviales seront stockées sur la parcelle puis rejetées au réseau public avec un débit limité de 2 l/s/ha. Une demande de raccordement devra être adressée au gestionnaire du réseau.

3. Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

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 doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Pour rappel, les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50kV). Ces ouvrages peuvent être surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

DISPOSITIONS ENERGETIQUES

La conception des projets de construction doit se faire en respectant les principes de conception bioclimatique et d'économie de ressources. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduée suivante :

- Sobriété énergétique et apports passifs : optimisation de l'enveloppe pour des besoins réduits ;
- Performance des équipements techniques (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation)
- Recours à des énergies renouvelables locales.

Isolation des bâtiments :

L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. Ces dernières sont permises sous réserve :

- D'une bonne intégration patrimoniale, architecturale et paysagère ;
- Du respect des normes en matière de circulation PMR.

L'isolation par l'extérieur est interdite sur les bâtiments repérés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver l'aspect des façades.

La saillie est limitée à **0,30 mètres** sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée.

LEXIQUE DU REGLEMENT

A

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, **de dimension réduite**, ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Abri de jardin : construction d'emprise au sol modeste, destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

Abris (pour animaux) : Construction légère destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement de ces zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions.

Accès principal : entrée sur le terrain d'assiette du projet la plus fréquemment utilisée par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Accès secondaire : entrée sur le terrain d'assiette du projet utilisée de façon exceptionnelle inférieure à l'accès principal par laquelle les véhicules pénètrent depuis la voie de desserte.

Activité primaire : regroupe l'ensemble des activités dont la finalité consiste en une

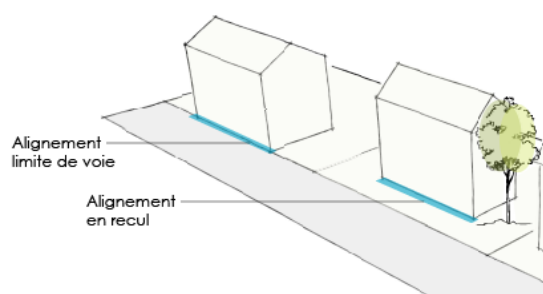
exploitation des ressources naturelles (agriculture, pêche, forêts, mines, gisements).

Activité secondaire : regroupe les entreprises qui ont pour activité principale la transformation de la matière première issue du secteur primaire (ex : industrie agroalimentaire).

Activité tertiaire : regroupe les secteurs d'activités qui n'appartiennent pas aux deux autres secteurs, leur activité principale est la production de services (ex : enseignement, avocat...).

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 4 du PLU prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.



B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Claire-voie : dispositif de clôture ajouré, qui présente des vides. Les gabions ne sont pas compris comme des dispositifs ajourés.

Combles : Ensemble constitué par la charpente et la couverture. Désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

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). Ne sont pas considérées comme contiguës, deux constructions reliées par un artifice de liaison.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface

Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Clôture : sert à enclore un espace, fermer un passage.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au terrain d'assiette du projet.

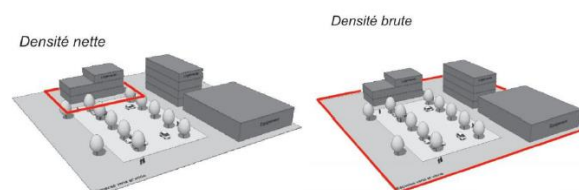
En limites de voies, la hauteur des clôtures se mesurera par rapport au niveau de l'emprise publique.

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Densité : mesure qui correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface du terrain d'assiette sur lequel ils sont construits.

La densité brute minimale se calcule en comprenant voirie, réseaux, espaces collectifs et équipements publics en lien avec le projet. La densité sera calculée à l'entier inférieur.



E

Egout du toit : L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par où se déverse les eaux pluviales, hors du bâtiment (*Voir schéma de définition des hauteurs*).

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout éléments soutenus par des poteaux ou un encorbellement (préau, pergola...) est donc à comptabilisé en termes de d'emprise au sol.

Emplacement réservé : En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espace Boisé Classé (EBC) : Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace vert de pleine terre : Un espace est de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Cependant, les ouvrages d'infrastructure profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention

ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre. Les espaces de pleine terre devront être végétalisés en surface.

Extension : L'extension consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien

physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

Façade : Face entière d'un bâtiment ou d'une construction composée des éléments de modénatures ; des baies, des bardages, des ouvertures et de l'isolation extérieure.

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction. Il se distingue de l'égout du toit qui est la limite ou ligne basse d'un pan de couverture qui correspond à la hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

G

Gabarit : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

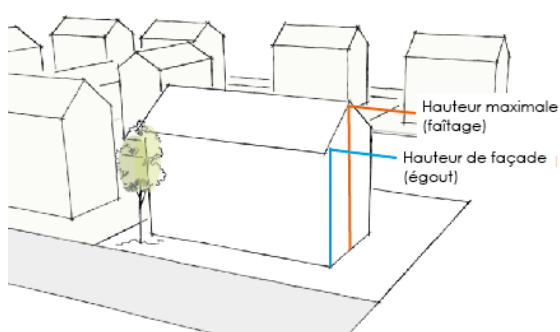
H

Habitat collectif : forme d'habitat comportant plusieurs logements au sein d'un même bâtiment, disposant d'une entrée principale pour desservir l'ensemble des logements.

Habitat individuel : forme d'habitat ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière.

Habitat groupé : forme d'habitat comportant des logements attenants et disposant d'une entrée propre à chaque logement.

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



HLL : Habitations légères de loisirs (chalet, bungalow...). Les HLL sont des habitations démontables destinées à une occupation saisonnière ou permanente.

I

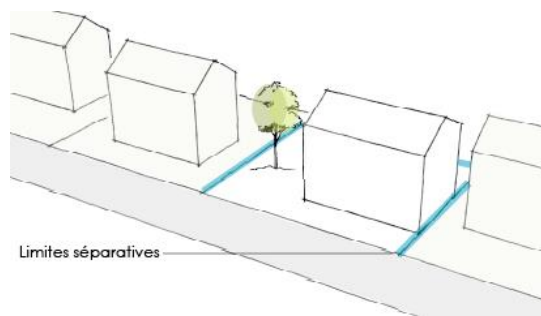
Implantation : disposition d'une construction sur un terrain par rapport à ses limites. Les règles d'implantation s'appliquent à toute construction.

Impossibilité technique : Cette disposition permet de déroger aux règles générales sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard

de plusieurs éléments : occupation du sol incompatible avec la construction, difficultés techniques en lien avec les réseaux ...

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

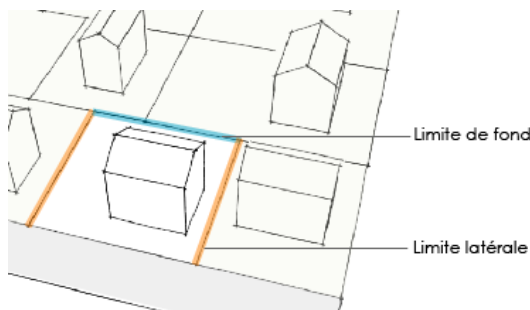


Limite de voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée : limite entre le terrain d'assiette de la construction, et les voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les parkings, les fossés et talus la bordant.

On appliquera l'article 4 dédié aux implantations en limites séparatives aux voies dédiées seulement aux liaisons douces (pistes cyclables, piétonnes) ainsi que les emprises publiques ou privées (ex : espace vert).

Limite latérale : Une limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.

Limite de fond de parcelle : Une limite séparative de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et localisé sur une même unité foncière. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement de fonction : Le logement de fonction est une construction à usage d'habitation qui est liée et nécessaire à une activité.

Logement social : logement, d'initiative publique ou privée, destiné à des publics aux faibles revenus. Un logement social peut être :

- financé en Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI), en Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou en Prêt Locatif Social (PLS) (bailleurs sociaux) ;
- faire l'objet d'un conventionnement ANAH (bailleurs privés) ;
- être issu d'une opération agréée par l'Etat éligible aux financements Prêt Social

Location-Accession » (PSLA) (comptabilisé comme logement social pendant 10 ans).

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Matériaux de fortune : matériaux non qualitatifs d'un point de vue paysager et/ou non durables dans le temps, telles que la tôle ondulée, les bâches...

O

Opérations d'Aménagement d'Ensemble : est considérée comme une opération d'aménagement d'ensemble toute opération visant à la construction de plusieurs bâtiments, constituant un groupe homogène, afin de garantir la cohérence de l'opération. Celle-ci peut se réaliser par le biais d'un ou plusieurs permis de construire, permis groupé valant division ou permis d'aménager.

P

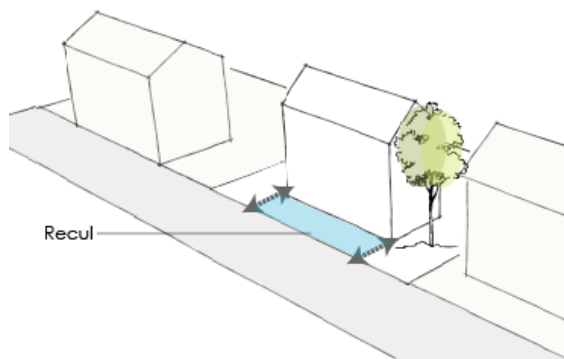
Pignon : partie supérieure d'un mur correspondant à la hauteur des combles. Le pignon est généralement triangulaire.

R

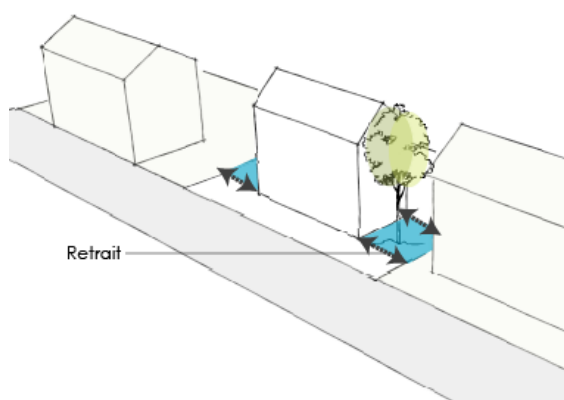
Réhabilitation : rénovation ou transformation d'un bâtiment sans démolition totale (exemple : division d'un logement en plusieurs...).

Recul : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou de la voie existante ou à créer. Le recul se mesure parallèlement à la

limite de la voie ou de l'emprise en tout point de la construction.



Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé. N'est pas considéré comme une ruine un bâti comportant des fondations, au moins 4/5 de ces murs et la moitié de sa toiture. (CAA Bordeaux 17/12/2007)

Revêtement perméable : matériaux ou aménagements qui permettent aux sols de drainer l'eau de pluie. L'objectif de ces revêtements est de permettre une infiltration des eaux de pluie en direct et de réduire le phénomène de ruissellement.



Dalle alvéolaire (béton ou plastique) - Source : Sol-aire

Pavés en enherbés (pierre ou béton) - Source : CAUE 45

Solution mixte dalles alvéolaire/ pavés Source : Sol-aire



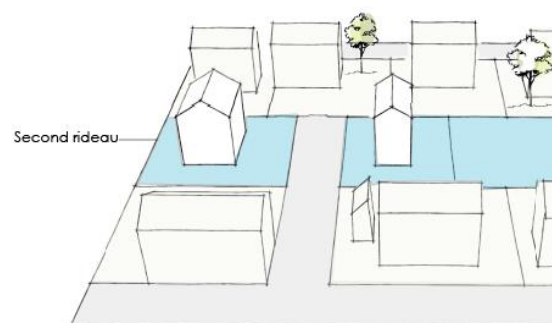
Dalle alvéolaire (plastique) - Source : Even Conseil



Dalle alvéolaire (béton) - Source : Even Conseil

S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies. Ce dernier est issu de divisions parcellaires.



STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante avec un permis de construire. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol, contrairement à l'extension.

T

Terrasse : plateforme aménagée d'une construction externe d'un bâtiment (maison, immeuble...). Les terrasses dont la surélévation est supérieure à 0,40 mètre génèrent de l'emprise au sol

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la construction qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur.

Toiture végétalisée : Toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale qui doit au moins être égale à 0,1 mètre.

U

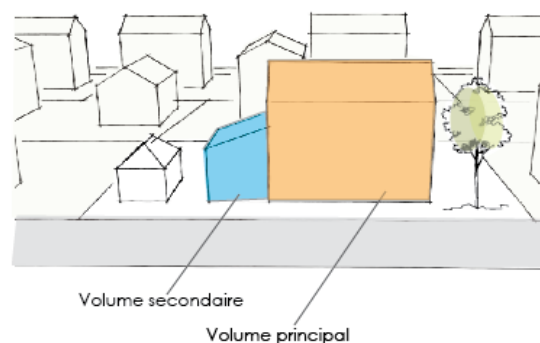
Unité foncière : Un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Voie publique : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celle de la construction principale.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Art R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Zones urbaines mixtes

Secteur	Correspondance	Description
Ua	Zone urbaine centrale	La zone Ua correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement.
Ube	Zone urbaine patrimoniale	La zone Ube est destinée au quartier Belle Epoque, aux caractéristiques patrimoniales spécifiques
Uc	Zone urbaine périphérique	La zone Uc est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire, elle est destinée principalement à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Zones urbaines spécifiques

Secteur	Correspondance	Description
Uz	Zone urbaine à vocation activité artisanale et industrielle	La zone Uz est dédiée aux activités artisanales et industrielles.
Uzc	Zone urbaine à vocation activité commerciale	La zone Uzc correspond au secteur des Mille-Mottes qui accueille un supermarché (GMS entre 400 et 2500m²) et est destinée à des activités commerciales

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions implantées à la date d'approbation du PLU sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé en zone rouge du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	----------	---------------------------	----------	---	----------

Zones Urbaines (U) :	Ua	Ube	Uc	Uz	Uzc
Logement	V	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V	V
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V	V
Restauration	V	V	V	X	V
Commerce de gros	V	V	V	X	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	X	X
Cinéma	V	V	V	X	X

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	X	X
	Ua	UBe	Uc	Uz	Uzc
Industrie	V	V	V	V	V
Entrepôts	V	V	V	V	X
Bureau	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	X	X

Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Ua	UBe	Uc	Uz	Uzc
Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Constructions, dépôts et ouvrages liés au trafic ferroviaire	X	X	X	X	X
Les éoliennes sur mât	V	V	V	V	V
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X	X	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V	V	V
Les carrières	X	X	X	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	V	V	V	V	V

ARTICLE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Le changement de destination des locaux commerciaux vers la vocation habitat est interdit le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ».

Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur la voie concernée par ce classement. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux techniques, etc.). Ainsi, le changement de destination de ces parties communes peut être autorisé s'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au fonctionnement du commerce (concerne notamment les surfaces arrières des immeubles).

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

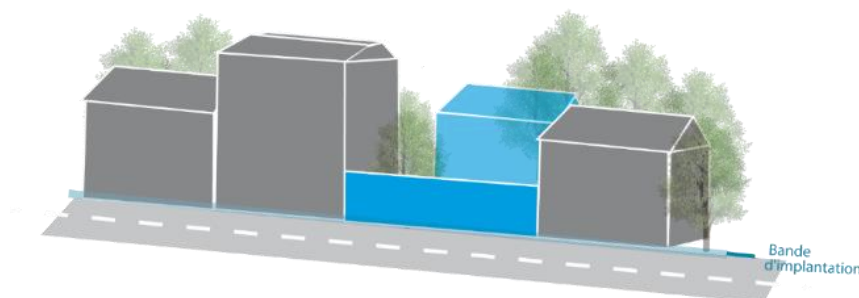
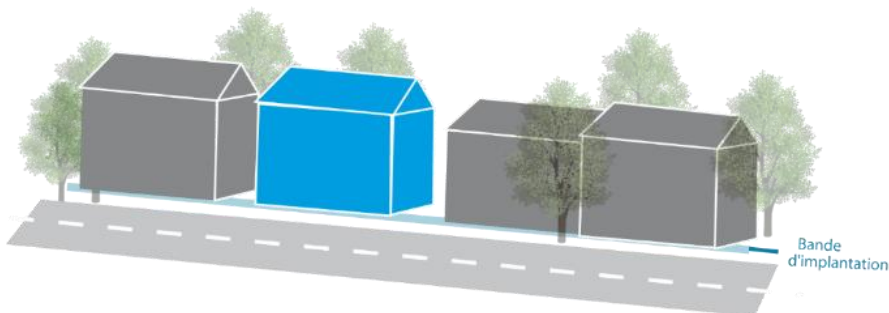
Pour toutes les constructions autorisées :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

En zone Ua :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- **Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,**



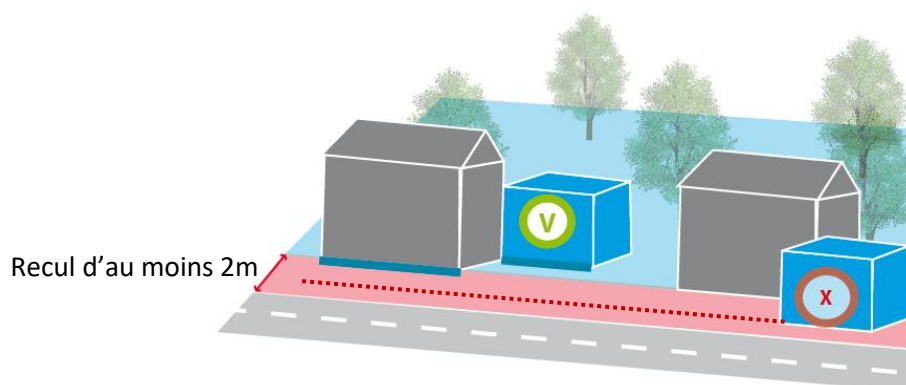
- **Soit en recul, avec un dispositif type muret implanté à l'alignement de la voie**

En zone Ube :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- **En recul de 2m minimum par rapport à la voie, avec un dispositif type muret implanté à l'alignement de la voie**

L'alignement selon l'ordonnancement des constructions existantes doit être recherché.



En zone Uc :

Dans le but de permettre une densification douce du secteur pavillonnaire, les nouvelles constructions doivent être implantées :

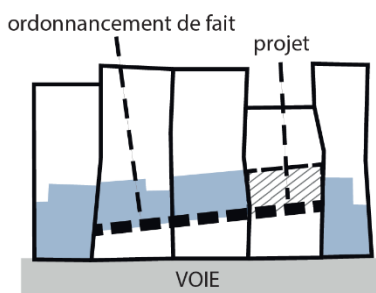
- **Soit en alignement de la voie si un front bâti en continuité de la voie est existant**
- **Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës sont implantées en retrait**
- **Soit en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation qu'elles soient existantes ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit imposé**

2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.

- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.



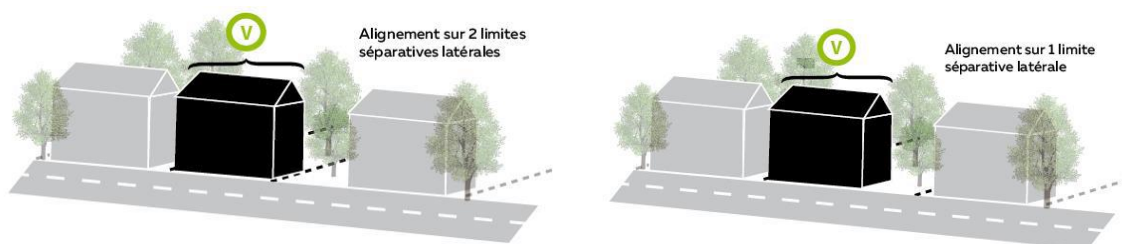
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Règle générale

En zone Ua :

Les constructions doivent être implantées :

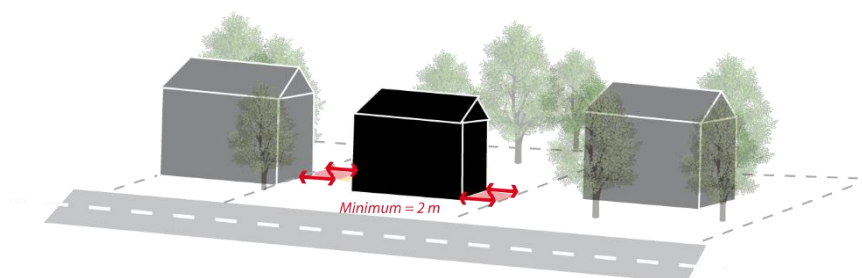
- **A l'alignement par rapport à au moins une des limites séparatives**



En zone Ube :

Les constructions doivent être implantées :

- En recul de 2m minimum par rapport aux limites séparatives



En zone Uc/Uz/Uzc :

D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupes feux,
- Soit en retrait des limites séparatives

2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

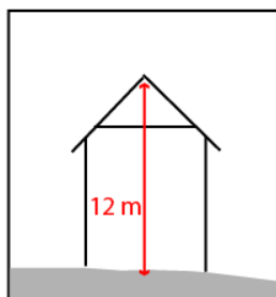
ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone Ua :

- **La hauteur maximale des constructions en zone Ua devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 12 mètres au faitage.**
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



En zone Ube :

- La hauteur maximale des constructions principales en zone Ube devra être en accord avec les constructions existantes adjacentes, sans pouvoir excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur minimale est de 6m à l'acrotère. Cette hauteur minimale de s'applique pas aux annexes.

En zone Uc :

La hauteur maximale des constructions en zone Uc ne pourra pas excéder 9m au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse)

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En zone Uz/Uzc :

La hauteur des constructions pourra être limitée dans le but d'assurer leur bonne intégration au sein de l'environnement préexistant.

2. Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Au sein du périmètre de l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimonial Remarquable.

1. FAÇADES

En zone Ua/Ube/Uc :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, aggloméré
- les matériaux brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture
- les vérandas réalisées avec des matériaux en matière synthétique (plastique...)

En zone Uz/Uzc :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de la zone d'activités, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Les teintes claires ou vives sont interdites en dehors des menuiseries.

Les matériaux de revêtements de façades réfléchissants sont interdits.

Les dépôts doivent être masqués par **un écran végétal** constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

2. TOITURES

En zone Ua/Ube/Uc :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux (environ 40 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle ou artificielle
- en zinc

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions ou annexes des habitations.

En zone Uc en dehors du périmètre SPR, les toitures terrasses accessibles sur constructions principales sont autorisées ainsi que sur annexes et extensions.

- Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de géothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes devront veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des façades.

Article L 111-16 : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

En zone Uz/Uzc :

Les toitures pourront être réalisées en matériaux couramment utilisés pour les bâtiments à destination d'activités, en fonction de l'environnement.

Les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation, de climatisation, cages, d'ascenseurs, locaux techniques... doivent être dissimulés ou intégrés de manière à réduire leur impact dans l'environnement.

3. CLOTURES

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Les plaques de béton peintes ou non et bâches plastiques occultantes sont interdites de manière générale. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zones Ua et Ube :

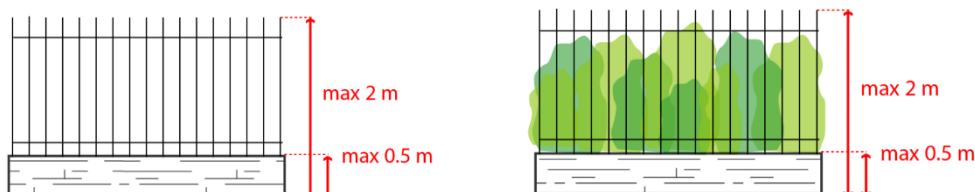
- **A l'alignement des voies et emprises :**

Les clôtures devront être conçues, tant dans leur aspect que leur hauteur, dans la recherche d'une harmonisation avec les clôtures environnantes. Les clôtures devront être constituées de murs bahuts en brique ou pierre appareillée surmontés d'une grille ou barreaudage respectant les modénatures traditionnelles.

La hauteur du mur bahut ne dépassera pas 0.5m par rapport au niveau du terrain naturel et la hauteur totale (muret + grille) ne dépassera pas 2m

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.



- **En limites séparatives :**

Les clôtures pourront être constituées de murs pleins, parements de pierres ou maçonneries enduites mais également de murets surmontés de grillages et/ou haie. Les clôtures pourront également être constituées d'une haie multi-spécifique simple.

La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les brise-vues types ganivelles le long des claires-voies de clôtures sont interdits.

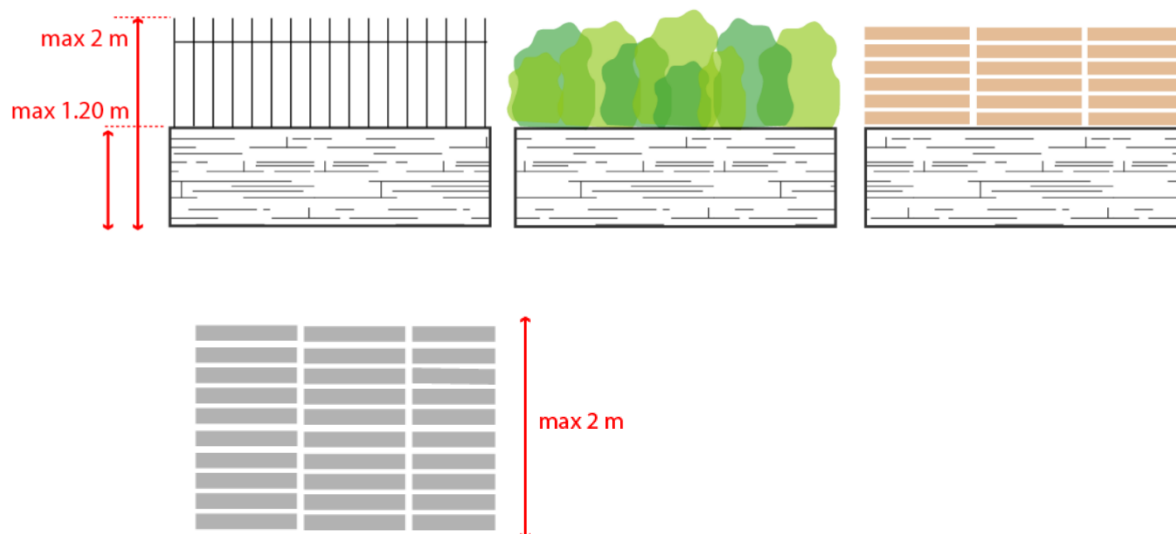


En zone Uc :

- **A l'alignement des voies et emprises :**

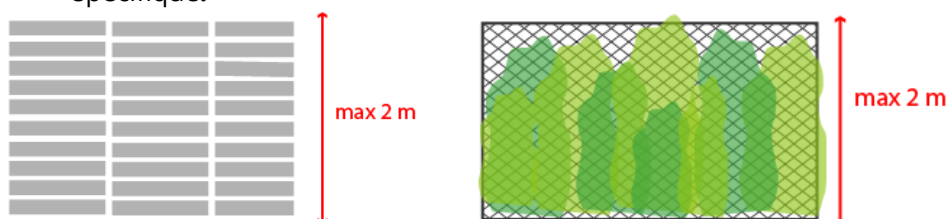
Les clôtures devront être constituées soit d'un mur plein en pierres ou parement de pierres, soit d'un muret en pierres ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1.20m**.

Ce muret peut être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, doublée ou non d'une haie multi-spécifique. Sont également autorisés des dispositifs type grillage. Les dispositifs type canisses sont interdits. **La hauteur est limitée à 2m**.



- **En limites séparatives**, l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. Sont également admis :

- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie**,
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire-voie doublé d'une haie multi spécifique.



En zone Uz/Uzc :

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives devront être constituées soit d'un grillage soudé (poteaux bétons autorisés), soit constituées d'une haie multi-spécifique. Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure à 2m pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et dans le cas échéant d'espèces ornementales non invasives. Plantes locales : charme, hêtre, houx, troène commun, buis, if, lierre...

Au moins un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200m² d'espace libre, et également pour 5 places de stationnement aménagées.

Une surface correspondant au moins à 30% de la superficie du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre.

Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation d'équipements publics.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aire de stationnement ou d'aire de stockage devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin :

- d'améliorer le cadre de vie et participer à l'ambiance thermique ;
- de participer au développement d'espaces de nature en ville ;
- d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.



ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

En zone Ua :

Les nouvelles constructions à vocation habitation, commerce, restauration, hôtellerie et activité de service avec accueil de clientèle sont exemptées des règles de stationnement édictées dans les dispositions générales.

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les éléments relatifs à ce chapitre sont à retrouver dans les dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Art R151-20 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

Secteur	Correspondance	Description
1AU	Zone à urbaniser à vocation habitat	La zone 1AU correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir de nouvelles opérations de logements. La sortie de projet dans ces secteurs est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zones à urbaniser non ouvertes à l'urbanisation

Secteur	Correspondance	Description
2AU	Zone à urbaniser à long terme à vocation habitat	La zone 2AU correspond aux secteurs non urbanisés et voués à accueillir des opérations de logements à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une procédure de modification ou de révision du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Peuvent être admises l'extension ou la transformation de constructions implantées à la date d'approbation du PLUi sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Est autorisée la reconstruction des bâtiments détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, nonobstant les dispositions du règlement de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les emprises et volumes initiaux. Dans le cas de destruction de bâtiment situé dans une zone d'aléa du PPRI et liée au risque inondation, la reconstruction n'est pas permise.

En zone 2AU:

Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, que si elles respectent les conditions définies ci-après : les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure sous réserve de ne pas compromettre un aménagement ultérieur rationnel de la zone.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---

Zones A Urbaniser (AU) :	1AU	2AU
Logement	V	V
Hébergement	V	V
Artisanat et commerce de détail	V	V
Restauration	V	V
Commerce de gros	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	V
Cinéma	V	V
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V

Salles d'art et de spectacles	V	V
Equipements sportifs	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V

	1AU	2AU
Industrie	V	V
Entrepôts	X	X
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	X
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	X	X
Les éoliennes sur mât	V	V
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V
Les carrières	X	X
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Les installations classées pour l'environnement	V	V

Les éoliennes sur mât (compris avec les pâles) d'une hauteur inférieure à 12 mètres, sont autorisées, sous réserve de ne pas être implantées sur voies. Ces dernières sont soumises à déclaration préalable dans les périmètres des abords des monuments historiques

ARTICLE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Règle générale

Pour toutes les constructions autorisées :

- une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

En zone 1AU :

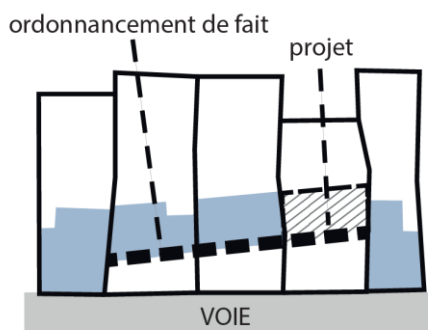
Dans le but de permettre une densification douce du secteur pavillonnaire, les nouvelles constructions doivent être implantées :

- **Soit en alignement de la voie si un front bâti en continuité de la voie est existant**
- **Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contiguës sont implantées en retrait**
- **Soit en recul de l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation qu'elles soient existantes ou à créer, sans qu'un recul minimal ne soit imposé**

2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- lorsqu'un ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle, une implantation pourra être imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.



ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Règle générale

D'une manière générale, les constructions doivent s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et pour tenir compte notamment de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) dans la mesure où le bâtiment est équipé de murs coupes feux,
- Soit en retrait des limites séparatives,

2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

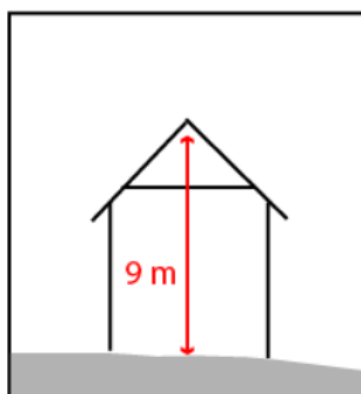
ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Règle générale

En zone 1AU :

La hauteur maximale des constructions en zone 1AU ne pourra pas excéder 9m au faîtage (ou en hauteur maximale dans le cadre d'un toit terrasse)

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



2- Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Au sein du périmètre de l'AVAP valant Site Patrimonial Remarquable, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des dispositions du cahier des prescriptions architecturales du Site Patrimonial Remarquable.

1- FAÇADES

En zone 1AU :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

- Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- L'aspect des matériaux ou revêtements employés devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.
- Les maçonneries apparentes seront réalisées soit en respectant la mise en œuvre traditionnelle, soit en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions anciennes présentes ou en tout autre matériau lié à une architecture contemporaine de qualité.

Sont interdits :

- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, pans en plastique, etc...) ou matériaux de fortune ou de récupération (tôle, bâches...)
- tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- les matériaux brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture
- les vérandas réalisées avec des matériaux en matière synthétique (plastique...)

2- TOITURES

En zone 1AU :

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux (environ 40 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle ou artificielle
- en zinc

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions ou annexes des habitations.

En dehors du périmètre SPR, les toitures terrasses accessibles sur constructions principales, annexes et extensions sont autorisées.

- Les dispositifs destinés à produire de l'énergie à base de ressources renouvelables, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, les installations de géothermie, les toitures végétalisées, le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique..., sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur des constructions existantes devront veiller à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des façades.

Article L 111-16 : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

3- CLOTURES

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Les plaques de béton peintes ou non et bâches plastiques occultantes sont interdites de manière générale. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

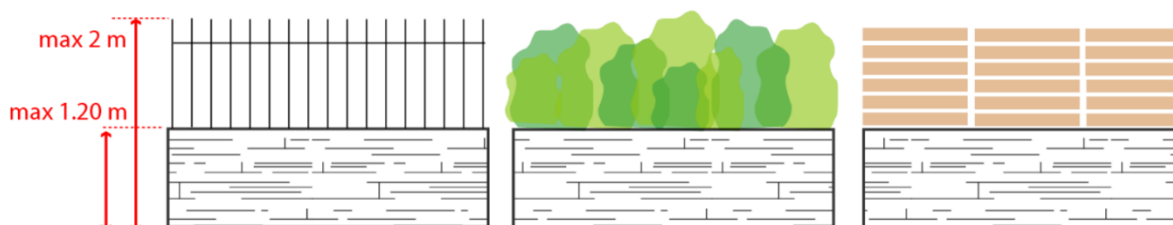
Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone 1AU :

- **A l'alignement des voies et emprises :**

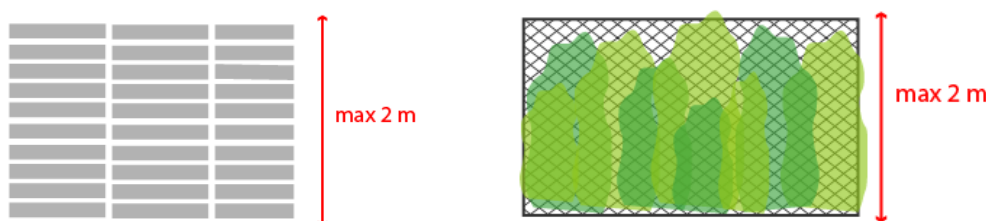
Les clôtures devront être constituées soit d'un mur plein en pierres ou parement de pierres, soit d'un muret en pierres ou maçonnerie enduite d'une **hauteur maximale de 1.20m**.

Ce muret peut être surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ou à claire voie, doublée ou non d'une haie multi-spécifique. Sont également autorisés des dispositifs type grillage. Les dispositifs type canisses sont interdits. **La hauteur est limitée à 2m**.



- **En limites séparatives,** l'ensemble des éléments précédemment cités, autorisés sur voie sont également admis. Sont également admis :

- Les clôtures composées de **matériaux composites à claire voie**,
- **Les grillages ou dispositifs grillagés** à claire-voie doublé d'une haie multi spécifique.



ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres seront préférentiellement constitués d'essences locales (principalement pour les espaces plantés et paysagers visibles depuis le domaine public) et dans le cas échéant d'espèces ornementales non invasives. Plantes locales : charme, hêtre, houx, troène commun, buis, if, lierre...

Au moins un arbre de haute tige devra être planté par tranche de 200m² d'espace libre, et également pour 5 places de stationnement aménagées.

Une surface correspondant au moins à 30% de la superficie du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre. Des dérogations pourront être accordées dans le cadre d'opérations portant sur la réalisation d'équipements publics.

Les espaces libres de toute construction, de voirie, d'aire de stationnement ou d'aire de stockage devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin :

- d'améliorer le cadre de vie et participer à l'ambiance thermique ;
- de participer au développement d'espaces de nature en ville ;
- d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Exemples illustratifs : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.



ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

En zone 1AU :

Les nouvelles constructions à vocation habitation, commerce, restauration, hôtellerie et activité de service avec accueil de clientèle sont exemptées des règles de stationnement édictées dans les dispositions générales.

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les éléments relatifs à ce chapitre sont à retrouver dans les dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Art R151-22 du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

Secteur	Correspondance	Description
A	Zone Agricole	La zone A est liée à l'activité agricole. Sont autorisés dans cette zone, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination dans le cadre défini au règlement.

1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLES 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ainsi, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au PPRI.

Pour les zones agricoles concernées par un aléa au PPRI de la Vée, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---

Zones Agricoles (A) :

A

HABITATION

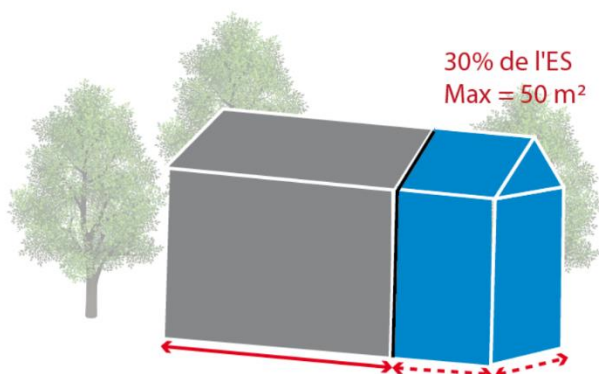
Logement

V

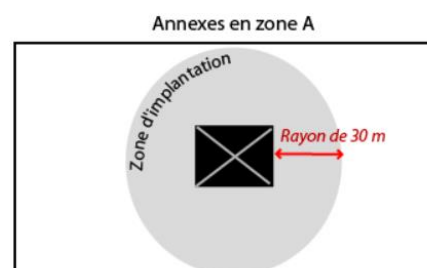
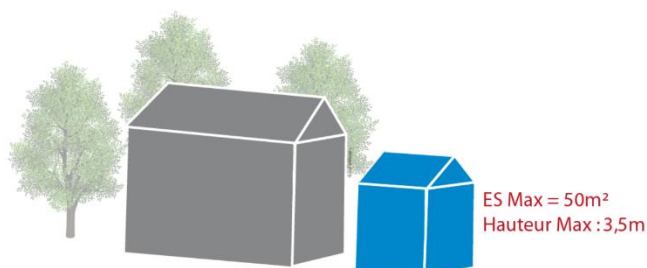
Condition :

En zone A – dispositions applicables aux tiers :

- **L'extension** mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans une limite de 50m² d'emprise au sol. Une seule extension par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU. Ces seuils sont applicables sans création de logement nouveau.



- **Les annexes** aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créé par logement et une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les piscines sont exclues de ce calcul.



- Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF).**

En zones A :

- Les constructions et changement de destination vers la destination logement de fonction, strictement liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et liés à une nécessité de présence permanente sont autorisés sous réserve que :
 - Le demandeur du logement de fonction ait le statut de chef d'exploitation à titre principal ;
 - Une activité agricole déjà existante et pérenne soit implantée sur le site ;
 - Soit justifiée l'absence avérée d'un logement disponible sur place pour l'agriculteur, ou un fait de décohabitation imposée ;
- Le logement de fonction devra se situer dans un périmètre de 100 m à compter de la limite extérieure des bâtiments constituant le site de production agricole. En cas de contraintes physiques, topographiques ou sanitaires, cette distance pourra être portée jusqu'à 150 m.
- 1 seul logement de fonction est admis par exploitation individuelle. Le nombre de logements est limité à 2 par site avec plusieurs associés présentant des activités d'élevage, et à 1 seul logement par site agricole en l'absence d'élevage.

	A
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Condition : En zone A : - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque : - ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, - elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - sous réserve de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.	

Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	V
Condition : En zone A : - Les activités d'hébergement et de restauration accessoires devront prendre place dans le bâti existant, par valorisation, aménagement et changement de destination ; - Des constructions neuves sont possibles pour des locaux techniques, de taille et surface limitées, liés à ces activités ;	
Cinéma	X
	A
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Condition : En zone A : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X

A	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES	
Industrie	X
Entrepôts	V
Condition : En zone A : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées au titre du L 525-1 du code rural et les regroupements d'agriculteurs.	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

A	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	V
Condition : En zone A : - les bâtiments d'activité (stabulations, poulaillers, serres...) ou de stockage (matériels, fourrages, silos, fumières, fosses à lisier, ...) ; - Les bâtiments de transformation et de conditionnement de la production (laiterie, chai, atelier de découpe...) ; - Les constructions liées aux activités équestres ou autres activités animalières professionnelles (manège couvert, chenils...) ;	
Exploitation forestière	X

A	
AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL	
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	V
Les éoliennes	V
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V
Condition : En zones A : Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisés dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère agricole de la zone.	
Les carrières	X
Les aménagements légers liés à des installations de loisirs	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
Les équipements et constructions liées à la production d'énergies renouvelables	V
Condition : En zone A : - les unités de méthanisation destinées à la production de biogaz, d'électricité, et de chaleur, sous réserve que les matières premières proviennent majoritairement d'une ou de plusieurs exploitations agricoles locales ; - les installations photovoltaïques sont admises en couverture de constructions dont l'usage est lié et nécessaire à l'activité agricole. Les centrales solaires au sol ne sont pas autorisées en zone A et sont à envisager en priorité sur des espaces déjà artificialisés	
Les installations classées pour l'environnement	V
Conditions : En zone A: L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.	

ARTICLE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

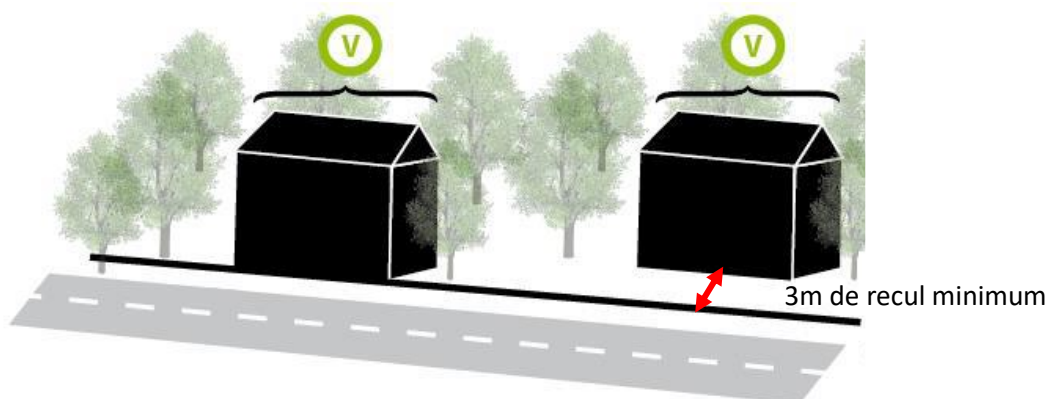
1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En zone A :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,
- Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 3 mètres



2- Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),

- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

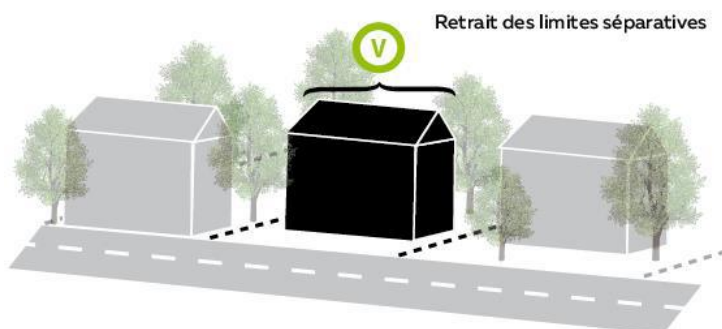
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Règle générale

En zone A :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit en retrait des limites séparatives



Les annexes aux habitations :

Pour les annexes dissociées de moins de 50 m² d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) elles peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celle-ci ne porte pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI.

En zone réglementaire faible du PPRI :

L'emprise au sol maximale autorisée pour les unités foncières situées **entièrement** en zone réglementaire faible sera de 20% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale autorisée **pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone réglementaire moyenne ou importante** sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

L'emprise au sol maximale autorisée en zone réglementaire faible **pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone non exposée** sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

En zone réglementaire faible à moyenne du PPRI :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, ou de 40 m² et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles limités à une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction.

Les extensions multiples ou successives des constructions agricoles de stockage limitées à une augmentation maximale de 100m² de l'emprise de la construction initiale.

Les extensions des constructions agricoles d'élevage dues aux mises aux normes des installations à condition que la capacité d'accueil de la construction reste identique à sa capacité d'accueil initiale.

En zone réglementaire forte du PPRI :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

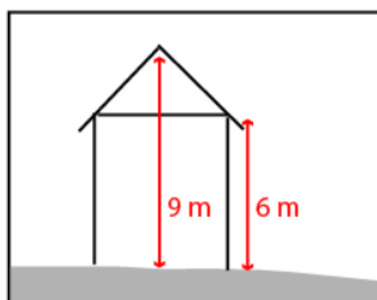
ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Règle générale

En zone A :

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions :

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (tiers et logement de fonction) est fixée à **6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage**.
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



Les annexes et autres constructions :

- Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 3m à l'égout du toit. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

Pour les bâtiments agricoles :

- La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement. Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités et profilés en fonction de l'environnement.

2- Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

1- FAÇADES

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives et claires pour les habitations sont interdites en dehors des menuiseries.**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décaoutées pour faire apparaître des parements extérieurs. **Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, les bardages métalliques ou en matériaux synthétiques sur les façades en pierre sont interdits.**

Pour les bâtiments agricoles :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

A l'exception des bâtiments destinés à l'élevage de volailles, les teintes claires sont interdites. Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

2- TOITURES

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux (environ 40 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Pour les annexes aux habitations :

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes.

Les matériaux de fortunes sont interdits.

Pour les bâtiments agricoles et d'activité :

L'aspect des toitures agricoles devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés**

Les couvertures photovoltaïques sont autorisées sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

3- CLOTURES

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives devront être constituées soit d'un grillage soudé, soit constituées d'une haie multi-spécifique. Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure à 2m pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes. Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées. Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les éléments relatifs à ce chapitre sont à retrouver dans les dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Art R151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

La zone naturelle, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel. **La zone naturelle de la commune de Bagnoles-de-l'Orne-Normandie est divisée en 2 sous-secteurs spécifiques relatifs à la vocation des différentes espaces naturels :**

Zones naturelles

Secteur	Correspondance	Description
N	Zone naturelle générale	La zone N est liée aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site. Dans cette zone sont admis les évolutions des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes aux habitations.
Nf	Zone naturelle liée aux exploitations sylvicoles	La zone Nf correspond aux espaces d'exploitation sylvicole possédant un document de gestion ainsi que les forêts domaniales où les constructions liées aux activités forestières sont admises.

1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Ainsi, sont autorisés :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au PPRI.

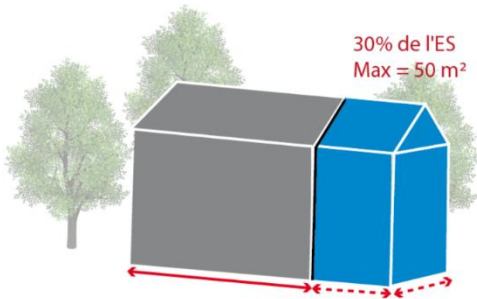
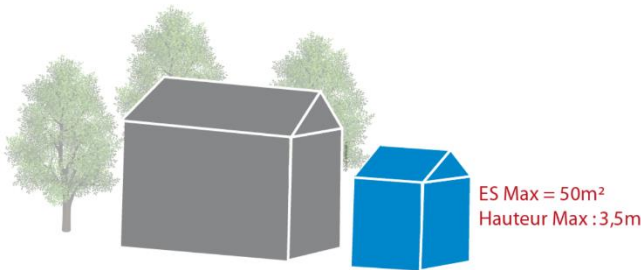
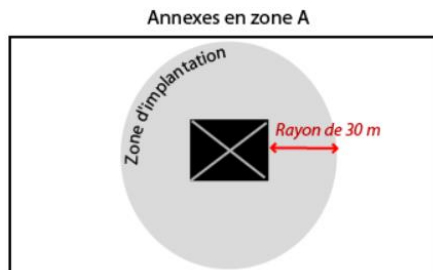
Pour les zones agricoles concernées par un aléa au PPRI de la Vée, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---

Zones Naturelles (N) :

N	Nf
---	----

HABITATION

Logement	V	X	
Condition : En zone N : L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation est autorisée, étant entendu que l'extension mesurée ne devra pas représenter une augmentation de plus de 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans une limite de 50m² d'emprise au sol. Une seule extension par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU. Ces seuils sont applicables sans création de logement nouveau.			
			
Les annexes aux habitations existantes dans une limite maximale de 50 m² d'emprise au sol nouvellement créé par logement et une distance maximale de 25 mètres par rapport à la construction principale, sans aboutir à la création d'un nouveau logement. Les piscines sont exclues de ce calcul.			
 			
Le changement de destination vers la destination habitation d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS)			
Hébergement	X	X	

	N	Nf
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X
Cinéma	X	X

	N	Nf
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V

Condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X

	N	Nf
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES		
Industrie	X	X

Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

	N	Nf
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
Exploitation agricole	X	X
Exploitation forestière	X	V

	N	Nf
AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL		
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	V	X
Les éoliennes	V	X
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V

Condition :

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.

Les carrières	X	X
Les centres équestres	X	X
Les aménagements légers liés à des installations de loisirs	X	X
Les constructions de moins de 20m² d'emprise au sol en lien avec la mise en valeur d'espaces naturels	X	X

Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X
Les installations classées pour l'environnement	V	X
Conditions : En zone N : L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.		

La construction d'un abri de jardin, pouvant être réalisé avec un autre matériau que la construction principale, est autorisée dans la limite de 9 m² d'emprise au sol par logement et à condition que :

- Le point le plus proche de l'habitation soit situé à moins de **20 mètres** de l'abri de jardin considéré ;
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

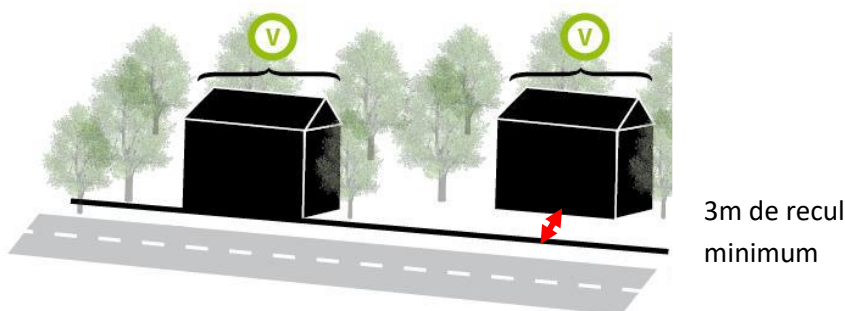
1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En zone N et Nf :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- **Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,**
- **Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 3 mètres**



2- Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

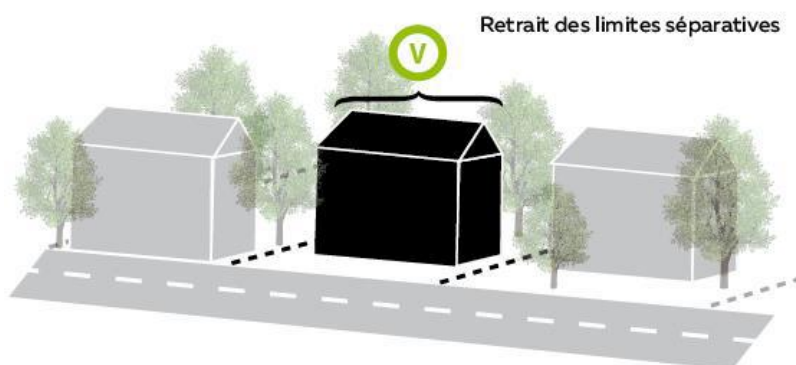
ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Règle générale

En zone N et Nf :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit en retrait des limites séparatives



Les annexes aux habitations :

Pour les annexes dissociées de moins de 50 m² d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) elles peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N, concernant les annexes et autres constructions :

L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50m² par habitation au total depuis la date d'approbation du PLU.

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI.

En zone réglementaire faible du PPRI :

L'emprise au sol maximale autorisée pour les unités foncières situées **entièrement** en zone réglementaire faible sera de 20% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale autorisée **pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone réglementaire moyenne ou importante** sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

L'emprise au sol maximale autorisée en zone réglementaire faible **pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone non exposée** sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

En zone réglementaire faible à moyenne du PPRI :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, ou de 40 m² et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles limités à une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction.

Les extensions multiples ou successives des constructions agricoles de stockage limitées à une augmentation maximale de 100m² de l'emprise de la construction initiale.

Les extensions des constructions agricoles d'élevage dues aux mises aux normes des installations à condition que la capacité d'accueil de la construction reste identique à sa capacité d'accueil initiale.

En zone réglementaire forte du PPRI :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Règle générale

Néant

Pour les annexes la hauteur maximale est limitée à 4m à l'égout du toit. Les dispositions relatives aux pentes de toits ne sont pas applicables aux annexes.

2- Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

1- FAÇADES

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives et claires pour les habitations sont interdites, en dehors des menuiseries.**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décaoutées pour faire apparaître des parements extérieurs. **Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, les bardages métalliques ou en matières synthétiques sur les façades en pierre sont interdits.**

Pour les bâtiments sylvicoles :

Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel. Ils doivent être de forme simple et remblai artificiel.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

2- TOITURES

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux (environ 40 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogação en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Pour les annexes aux habitations :

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes. **Les matériaux de fortune sont interdits.**

Pour les bâtiments sylvicoles :

- L'aspect des toitures agricoles devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés. Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces

panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit.

Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

3- CLOTURES

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur. Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives devront être constituées soit d'un grillage soudé, soit constituées d'une haie multi-spécifique. Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure à 2m pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales. Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les éléments relatifs à ce chapitre sont à retrouver dans les dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES SPECIFIQUES

Art L 151-13 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées** dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

»

Zones naturelles

Secteur	Correspondance	Description
NI	Zone naturelle liée à des installations touristiques ou de loisirs	La zone NI est liée à la présence d'installations touristiques ou de loisirs. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés à la vocation touristique et aux loisirs sont admis, dans le respect des dispositions du PPRI.
Nz	Zone naturelle liée à la présence d'activités artisanales	La zone Nz est liée à la présence d'activités économiques isolées. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.
Nlp	Zone naturelle liée au secteur de La Passée	La zone Nlp correspond au secteur du Gîte de La Passée, qui a vocation à se développer pour accueillir du public. Cette zone est identifiée en STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitée). Au sein de cette zone, les aménagements et constructions liés aux besoins des activités ciblées sont admis.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLES 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLU sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés sur un aléa identifié au du PPRI.

Pour les zones naturelles concernées par un aléa au PPRI de la Vée, le règlement du PPRI précise les possibilités de constructions relatives à l'aléa indiqué sur le plan de zonage. Il détermine également les conditions d'extensions et de changements de destination des bâtiments existants.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupation du sol admises sous conditions	V
-------------------------------	---	---------------------------	---	---	---

Zones Naturelles (N) :

	NI	Nz	Nlp
HABITATION			
Logement	X	X	X
Hébergement	V	X	V

	NI	Nz	Nlp
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	V	V
Conditions : En zone Nz et Nlp : Les extensions sont admises sous réserve d'être rattachées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.			
Restauration	V	V	V
Conditions : En zone Nz : Les extensions sont admises sous réserve d'être rattachées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.			
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	V
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	V
Conditions : En zone NI et Nlp : Les extensions sont admises sous réserve d'être rattachées à une activité existante à la date d'approbation du PLU.			
Cinéma	X	X	X

	NI	Nz	Nlp
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Equipements sportifs	V	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	V

	NI	Nz	Nlp
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS TERTIAIRES OU SECONDAIRES			
Industrie	X	V	X
Entrepôts	X	V	X
Bureau	V	V	X
Conditions : En zones NI et Nz : Seuls sont admis les constructions nouvelles et évolutions des bâtiments existants en lien avec la vocation principale de la zone concernée.			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

	NI	Nz	Nlp
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

	NI	Nz	Nlp
AUTRES USAGES ET UTILISATIONS DU SOL			
Constructions, dépôts et ouvrages liées au trafic ferroviaire	X	X	X
Les éoliennes	X	X	X
Habitat Léger Permanent et Habitations légères de loisirs (HLL)	V	X	X
Les affouillements et exhaussements de sol	V	V	V
Condition : En zone NI, Nlp et Nz : Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone ou s'ils répondent à des impératifs techniques compatibles avec le caractère naturel de la zone.			
Les carrières	X	X	X
Les centres équestres	X	X	V
Les aménagements légers liés à des installations de loisirs	V	X	V
Les déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X	X	X
Les installations classées pour l'environnement	X	X	X

ARTICLE 3 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Néant

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

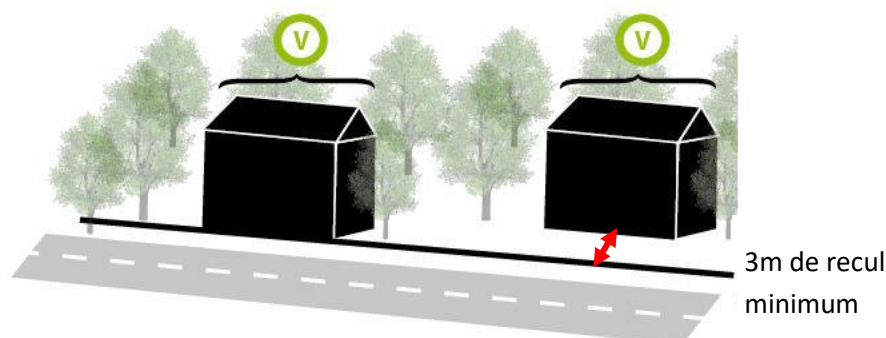
1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en harmonie avec les constructions voisines existantes.

En zone NI, Nz et Nlp :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,
- Soit en retrait des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer, avec un retrait minimal de 3 mètres



2- Dispositions particulières

Lorsque la construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments ou en continuité de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, **la construction est autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ou en retrait de ceux-ci.**

Peuvent également être implantés dans les marges de recul définies ci-dessus à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement naturel et bâti :

- les ouvrages techniques liés à l'exploitation et à la gestion des services d'intérêt général ou collectif (voiries, réseaux, ...), les constructions tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local (création de sanitaires, salle bain, ...),
- les ouvrages techniques indispensables aux constructions autorisées et qui ne peuvent trouver une autre localisation satisfaisante (défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, dispositifs d'assainissement, mise aux normes de bâtiments agricoles, ...).

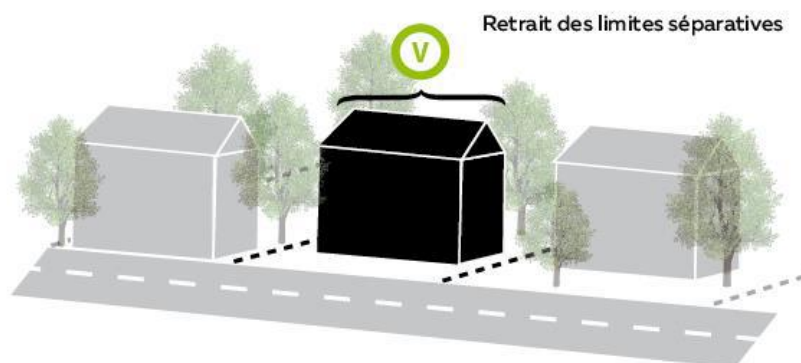
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1- Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s)
- Soit en retrait des limites séparatives



Les annexes aux habitations :

Pour les annexes dissociées de moins de 50 m² d'emprise au sol (abri de jardin, garage, etc.) elles peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 40% de la surface du Stecal.

Dans le cas d'une annexe de l'existant, l'emprise au sol est limitée à 30% du bâtiment principal existant ou à 50m² supplémentaire d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU. L'extension maximale autorisée correspond à l'application de la règle la plus favorable des deux.

Dans l'ensemble des zones concernées par le PPRI :

Les extensions des activités économiques générant plus de 20% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PPRI doivent respecter les conditions définies par le règlement du PPRI.

En zone réglementaire faible du PPRI :

L'emprise au sol maximale autorisée pour les unités foncières situées **entièrement** en zone réglementaire faible sera de 20% de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale autorisée **pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone réglementaire moyenne ou importante** sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

L'emprise au sol maximale autorisée en zone réglementaire faible **pour les unités foncières situées à cheval entre une zone réglementaire faible et une zone non exposée** sera de 20% de la surface de l'unité foncière située en zone réglementaire faible.

En zone réglementaire faible à moyenne du PPRI :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire, ou de 40 m² et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

Les extensions multiples et successives des constructions autres que les habitations et les bâtiments agricoles limités à une augmentation maximale de 20% de l'emprise au sol initiale de la construction.

Les extensions multiples ou successives des constructions agricoles de stockage limitées à une augmentation maximale de 100m² de l'emprise de la construction initiale.

Les extensions des constructions agricoles d'élevage dues aux mises aux normes des installations à condition que la capacité d'accueil de la construction reste identique à sa capacité d'accueil initiale.

En zone réglementaire forte du PPRI :

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, et sous réserve qu'elles soient destinées à la réalisation de locaux sanitaires, techniques, abris de jardin, garages.

ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Règle générale

En zone NI et Nlp :

La hauteur des constructions est limitée à **7 mètres** au faîtage (soit R+1 maximum), cheminées, ouvrages techniques, superstructures exclus.

En zone Nz :

La hauteur des constructions nouvelles, des extensions et des annexes ne pourra excéder le point le plus haut existant à l'échelle du STECAL.

2- Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les équipements publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 8 : ASPECT ÉXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne l'aspect des matériaux.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

1- FAÇADES

Pour les bâtiments à usage d'habitation dont les extensions et les annexes :

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines. Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des façades enduites devront correspondre aux teintes environnantes. **Les façades de teintes vives et claires pour les habitations sont interdites, en dehors des menuiseries.**

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. En outre, les façades historiquement enduites ne peuvent être décaoutées pour faire apparaître des parements extérieurs. **Les bardages sont autorisés sur les constructions neuves. En revanche, les bardages métalliques ou en matières synthétiques sur les façades en pierre sont interdits.**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- alléger les volumes.

Les façades pourront être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés.**

Les façades devront être de teintes mates et sombres afin de permettre une meilleure insertion dans le paysage.

2- TOITURES

Pour les bâtiments à usage d'habitation :

La toiture doit être réalisée :

- en petites tuiles plates respectant les coloris locaux (environ 40 unités au m² minimum),
- en ardoise naturelle ou artificielle
- ou en zinc

Les toitures végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; ils devront être intégrés dans la mesure du possible. D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant, une dérogation en matière d'inclinaison ou aspect de la toiture pourra être admise dans la mesure où l'extension reprend l'aspect de la construction d'origine.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admises sous réserve que l'acrotère de la construction fasse l'objet d'un traitement architectural donnant un aspect visuel soigné et abouti.

Pour les annexes aux habitations :

- Les annexes pourront ne se composer que d'une seule pente. Aucune inclinaison n'est définie pour les annexes. **Les matériaux de fortune sont interdits.**

Pour les bâtiments sylvicoles :

- L'aspect des toitures agricoles devra respecter **les teintes des matériaux couramment utilisés** sur le territoire (tuile plate et ardoise). **Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante pourront être refusés. Les couvertures photovoltaïques sont autorisées** sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments et dans l'environnement.

Les panneaux photovoltaïques :

Dans le cadre d'une construction neuve, l'installation de panneaux solaires doit privilégier une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent...) ou de la composition architecturale de la construction. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture.

Pour les constructions existantes, une implantation discrète devra être recherchée, notamment en privilégiant les toitures secondaires ou les dépendances plutôt que les toitures principales, en partie basse de la couverture. Leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture de la toiture. On recherchera le regroupement de ces panneaux plutôt que leur dispersion sur l'ensemble de la toiture, et leur implantation devra se

faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect mat et foncé.

3- CLOTURES

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures sur les voies publiques ouvertes à la circulation ainsi qu'en limites séparatives devront être constituées soit d'un grillage soudé, soit constituées d'une haie multi-spécifique. Les accès peuvent être soulignés par l'installation d'un muret ou mur de finition soignée, avec un matériau en rapport avec le bâtiment.

Une hauteur supérieure à 2m pourra être autorisée en cas d'utilisation particulière du sol ou pour des raisons de sécurité.

Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En limites séparatives comme sur emprise et voie publique, l'utilisation de matériaux de fortune est interdite.

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs de soutènement.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies plantées en limite de propriété doivent être constituées d'essences mixtes.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales. Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues...).

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

Les éléments relatifs au stationnement sont à retrouver dans les dispositions générales.

3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les éléments relatifs à ce chapitre sont à retrouver dans les dispositions générales.