

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## COMMUNE DE MAMERS

### Plan Local d'Urbanisme



Photographie : DUTOUR

### Document n° 4 : Règlement

Historique :

Vu pour être annexé à la délibération du  
22 octobre 2015

Modifié suite à la déclaration de projet en vue  
de l'enquête publique du 26 mai au 24 juin  
2021

Vu pour être annexé à la délibération du  
12 juillet 2021

# PHARO

architectes et urbanistes

02 43 86 09 42 [contact@pharo-coop.fr](mailto:contact@pharo-coop.fr)  
[www.pharo-coop.fr](http://www.pharo-coop.fr)

## MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

---

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

TITRE I	:	Dispositions générales
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- ➡ Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5)
- ➡ Les orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Ils déterminent des principes d'aménagement à respecter (document n°3 du PLU)

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Mamers.

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas sur le territoire de Mamers.

### ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;

Le règlement graphique fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- les zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- les secteurs, non exhaustifs, soumis à des risques de mouvement de terrain,
- les sites d'exploitation agricole en activité,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne Saosnoise,
- des zones non aedificandi sur les espaces de contact entre des zones d'activités et des quartiers d'habitations,
- les portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite.

**1) Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

- UA : zone urbaine de centre ville
- UB : zone urbaine périphérique
- Elle comprend :
  - o un secteur UB1 où les hauteurs maximales admises sont R+1+combles
  - o un secteur UB2 où les hauteurs maximales admises sont R+2+combles
- UC : zone urbaine d'extension diffuse
- UE : zone urbaine d'équipements
- UF : zone urbaine de faubourgs
- UZ : zone urbaine d'activités économiques
- Elle comprend :
  - o un secteur UZa
  - o un secteur UZc

*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.*

**2) Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE III sont les suivantes :

- 1AU : zone à urbaniser, ouverture immédiate
- Elle comprend :
  - o un secteur 1AUh à vocation dominante d'habitat
  - o un secteur 1AUm à vocation mixte (habitat, équipements, activités)
  - o un secteur 1AUz à vocation d'activités
  - o un secteur 1AUe à vocation d'équipements

*Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

**3) La zone agricole à laquelle** s'appliquent les dispositions du TITRE IV.

- Elle comprend :
- o un secteur Ah : agricole d'habitat diffus
  - o un secteur Ap : agricole d'intérêt paysager
  - o un secteur Aj : agricole de jardins

*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.*

**4) La zone naturelle et forestière** à laquelle s'appliquent les dispositions du TITRE V.

- Elle comprend :
- un secteur NP : naturel protégé
  - un secteur Nh : naturel d'habitat diffus
  - un secteur NL : naturel de loisirs et de tourisme
  - un secteur Nj : naturel de jardins

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

- a) *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 ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

### **ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR**

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones UA, A et N, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L123-1-5-III-2°) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 4 : CLOTURES**

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

### **ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ**

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

### **ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE**

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable, les demandes de permis de construire tenant lieu de déclaration préalable de lotissement visées par l'article R442-2 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, des travaux affectant le sous-sol qui sont

soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

## **ARTICLE 8 : RISQUES ET NUISANCES**

### **Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles**

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles.

Par précaution, une étude géotechnique peut être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, aux frais du propriétaire.

### **Risque sismique**

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le demandeur devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques

## **ARTICLE 9 : MESURES DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

### **Eléments de paysage et de patrimoine**

Il est rappelé que des éléments de paysage et patrimoine et secteurs écologiques ont été inventoriés sur les plans de zonage pour leur intérêt paysager, historique, culturel, identitaire et architectural. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**



## ZONE URBAINE DE CENTRE VILLE

### UA

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UA comprend les secteurs urbanisés du centre ville, autour des principales places et axes convergeant vers la place Carnot, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti autour de grandes places publiques, et une hauteur plus importante des constructions.

La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des secteurs, non exhaustifs, soumis à des risques de mouvement de terrain.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines, délimités de façon non exhaustive sur les plans de zonage, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

#### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre ville, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes et des mobiles homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les éoliennes sur mâât ou fixées sur un mur de façade.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup>, ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

## **ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE**

### UA 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

### UA 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### UA 4 - 2 : Assainissement

#### a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UA 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UA 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente, à 1 mètre minimum de l'alignement, peut être autorisée :
  - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
  - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement,
  - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
  - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
  - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
  - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
  - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.) ; dans ce cas, la démarche bioclimatique devra être justifiée par une conception présentant une approche globale (et positionnement des ouvertures, et matériaux, et volumétrie, et isolation),
  - 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 voies et emprises publiques.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

**ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1,50 mètre par rapport à cette limite séparative.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente, à 1 mètre minimum de la limite séparative, peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+3+combles soit 12 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 2 niveaux.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - Aux édifices du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,

- ➔ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

---

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

### **3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et commerces :**

---

#### **Dispositions générales :**

##### Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Les rénovations thermiques extérieures sont interdites sur les façades sur rue.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants apparents,
  - les groupes de climatisation et les paraboles en façade.
- Pour les devantures commerciales, on évitera les éléments en saillie sur le domaine public. Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent être fixés à l'intérieur de la baie. On préférera les rideaux métalliques à maille plutôt que les rideaux pleins.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.
- Les ouvertures en façade donnant sur la rue doivent présenter des dimensions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

##### Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 65/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Le zinc peut être utilisé en toiture, de préférence prépatiné.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.



- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

#### **Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

##### Façades et ouvertures :

- Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, contrevents,...) doit se rapprocher le plus possible des dispositions traditionnelles. Dans le cas des fenêtres notamment la largeur des petits bois sera respectée ainsi que leur position côté extérieur du vitrage. Les laitons ou les petits bois à l'intérieur d'un double vitrage sont proscrits.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures (bandeaux, encadrements, corniches, moulures,...).
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

##### Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

#### **4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (ateliers professionnels, équipements,...)**

##### Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

##### Façades :

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.

#### **5) Clôtures :**

##### **Dispositions générales :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

- Les murs en pierre existants doivent être préservés. Leur percement est autorisé pour la création d'accès. On doit conserver la simplicité du couronnement.

#### **Dispositions particulières :**

- **Clôtures sur rue**

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

#### **6) Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

#### Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

#### Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 1 place par logement

#### Activités et services :

Commerces 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers m<sup>2</sup>.

Bureaux et locaux recevant du public 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Hôtels 1 place par chambre

Restaurants 1 place par 25 m<sup>2</sup> de salle

Artisanat 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

### Éléments de paysage de type **bois/parc/jardins** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

### Élément de paysage de type **place urbaine** à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Cet espace doit rester non bâti. Son dégagement doit permettre de mettre en valeur les éléments naturels ou urbains qui les délimitent (muraille). Il ne doit pas être réalisé de constructions nouvelles qui prennent appui sur la muraille.

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## ZONE URBAINE PERIPHERIQUE

### UB

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UB comprend les secteurs urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend principalement des secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire, réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble, et des quartiers d'habitat social comprenant des immeubles de logements collectifs.

Le bâti est pour l'ensemble moins dense que celui du centre ville, et présente une architecture standardisée.

La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone UB comprend 2 secteurs :

- **UB1** : secteur à dominante d'habitat de type pavillonnaire de faible hauteur. La hauteur des constructions est limitée pour éviter les effets de contraste avec le bâti existant et permettre une bonne intégration dans la topographie (une partie des zones UB1 étant sur des versants très en vue depuis le centre ville, d'où une sensibilité paysagère forte).
- **UB2** : secteur à dominante d'habitat de type immeuble de logements collectifs, de hauteur plus importante. La hauteur admise dans ce secteur est plus importante, compte tenu du caractère dominant du secteur.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des secteurs, non exhaustifs, soumis à des risques de mouvement de terrain,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite.
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne Saosnoise,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines, délimités de façon non exhaustive sur les plans de zonage, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du secteur, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes et des mobiles homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les éoliennes sur mâât.

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables de l'Orne Saosnoise et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès d'un garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup>, ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de protéger des habitations de nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...) et doivent être végétalisés.
- A l'intérieur de l'emplacement réservé en application de l'article L.123-2a du code de l'urbanisme :
  - ➡ Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les possibilités de construire sont gelées pendant une période de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU, soit jusqu'au 15 octobre 2020. Sont toutefois admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes.

**ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**UB 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur la RD 311 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

UB 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

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

##### UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

##### UB 4 - 2 : Assainissement

###### a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

###### b) Eaux pluviales

###### Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

###### Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.



**UB 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications**

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

**UB 4 - 4 : Défense incendie**

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières :

- Les constructions doivent présenter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD311 :
  - de 35 m pour les habitations,
  - de 25 m pour les autres constructions.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1,50 m.

Disposition particulière :

- Une implantation à moins de 1,50 m de la limite séparative peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées entre 0 et 1,50 m d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

**ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales :

- Dans le secteur UB1 : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+combles soit 7 mètres à l'égout du toit.
- Dans le secteur UB2 : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2+combles soit 9 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 2 niveaux.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - ☞ en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - ☞ en cas de surélévation d'éléments de façade,
  - ☞ en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Dispositions générales :

---

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

### 2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

### **3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :**

---

#### **Dispositions générales :**

##### Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.

##### Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

### **4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (ateliers professionnels, commerces, équipements,...)**

---

##### Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.

**5) Clôtures :**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

**Dispositions particulières :**

**Clôtures sur rue**

- La hauteur totale de la partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 m, sauf pour les éléments tels que portails et piliers de portails, ou sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

**6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

---

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations de type logement individuel :

- 2 places par logement, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

Habitations de type logement collectif :

- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1,5 place par logement de 50 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

Activités et services :

Commerces	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers m <sup>2</sup> .
Bureaux et locaux recevant du public	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, supportant des chemins piétons et pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible. Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. Dans le cas de bassin clos, une haie devra être réalisée au pourtour de l'ouvrage.

- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

Éléments de paysage de type **bois/parc/jardins** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## ZONE URBAINE D'EXTENSION DIFFUSE

### UC

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UC comprend des secteurs urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend des secteurs d'habitations édifiées sur de grandes parcelles en périphérie de l'agglomération. Ces habitations ont été réalisées par opérations individuelles, greffées sur le réseau de voies existant.

La zone UC est au contact avec l'espace agricole, éloignée du centre ville.

La zone UC a vocation à accueillir un nombre limité de nouvelles constructions, compte tenu du faible niveau d'équipement de la zone (présence d'assainissement collectif mais absence de trottoirs et étroitesse des voies) et de l'éloignement des services du centre ville.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.



## ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du secteur, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes et des mobiles homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les éoliennes sur mât.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup>, ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de protéger des habitations de nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...) et doivent être végétalisés.

## ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

### UC 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- La création de nouveaux accès hors agglomération sur les RD 311 et RD 238 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

#### UC 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### UC 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

#### UC 4 - 2 : Assainissement

##### a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

##### b) Eaux pluviales

##### Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UC 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UC 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 50 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies publiques.

Dispositions particulières :

- Les constructions doivent présenter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD311 :
  - de 35 m pour les habitations,
  - de 25 m pour les autres constructions.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1,50 m.

### Disposition particulière :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées entre 0 et 1,50 m d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+combles soit 6 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

## **2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

## **3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :**

---

### **Dispositions générales :**

#### Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.

#### Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

#### **4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (ateliers professionnels, commerces, équipements,...)**

---

##### Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

##### Façades :

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.

#### **5) Clôtures :**

---

##### Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

##### Dispositions particulières :

###### **Clôtures sur rue**

- La hauteur totale de la partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 m, sauf pour les éléments tels que portails et piliers de portails, ou sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

###### Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

##### Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

2 places par logement  
1 place visiteur par tranche de 5 logements

Activités et services :

Commerces	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers m <sup>2</sup> .
Bureaux et locaux recevant du public	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, supportant des chemins piétons et pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible. Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. Dans le cas de bassin clos, une haie devra être réalisée au pourtour de l'ouvrage.
- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.



Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## ZONE URBAINE DE FAUBOURGS

### UF

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UF comprend les secteurs urbanisés en périphérie du centre ville, correspondant principalement aux faubourgs développés au XIX<sup>ème</sup> siècle, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par l'homogénéité du bâti ancien et un caractère architectural très marqué. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti principalement de forme habitat individuel de faible hauteur, développé le long de rues étroites ceinturant le centre ville.

La zone UF a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, dans le respect du caractère traditionnel du bâti et de l'organisation urbaine, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des secteurs, non exhaustifs, soumis à des risques de mouvement de terrain,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite,
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne Saosnoise,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines, délimités de façon non exhaustive sur les plans de zonage, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

#### **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du secteur, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes et des mobiles homes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- les constructions et installations industrielles ou agricoles ;
- les éoliennes sur mât ou fixées sur un mur de façade.

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables de l'Orne Saosnoise et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès d'un garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

**ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup>, ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone. Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de protéger des habitations de nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...) et doivent être végétalisés.

**ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE**UF 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur la RD 311 t RD 238 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

UF 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### UF 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### UF 4 - 2 : Assainissement

#### b) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### b) Eaux pluviales

##### Dispositions générales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ou visant à la limitation des débits sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

### UF 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

### UF 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

## ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

**ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente, à 1 mètre minimum de l'alignement, peut être autorisée :
  - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
  - lorsqu'une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement,
  - lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
  - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
  - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
  - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
  - pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.) ; dans ce cas, la démarche bioclimatique devra être justifiée par une conception présentant une approche globale (et positionnement des ouvertures, et matériaux, et volumétrie, et isolation),
  - 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 voies et emprises publiques.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 1,50 mètre par rapport à cette limite séparative.

### Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
  - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

## ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+2+combles soit 9 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque le terrain supportant la construction jouxte deux voies publiques présentant une différence d'altimétrie de plus de 3 mètres. Dans ce cas la hauteur maximale est comptée à partir du niveau de la voie présentant la plus haute altimétrie.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 2 niveaux.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du



projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

## **2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

## **3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et commerces :**

---

### **Dispositions générales :**

#### **Façades et ouvertures :**

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Les rénovations thermiques extérieures sont interdites sur les façades sur rue.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants apparents,
  - les groupes de climatisation et les paraboles en façade.
- Pour les devantures commerciales, on évitera les éléments en saillie sur le domaine public. Les rideaux métalliques des devantures commerciales doivent être fixés à l'intérieur de la baie. On préférera les rideaux métalliques à maille plutôt que les rideaux pleins.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.
- Les ouvertures en façade donnant sur la rue doivent présenter des dimensions plus hautes que larges, à l'exception des portes de garage.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 65/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Le zinc peut être utilisé en toiture, de préférence prépatiné.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**Façades et ouvertures :

- Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, contrevents,...) doit se rapprocher le plus possible des dispositions traditionnelles. Dans le cas des fenêtres notamment la largeur des petits bois sera respectée ainsi que leur position côté extérieur du vitrage. Les laitons ou les petits bois à l'intérieur d'un double vitrage sont proscrits.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures (bandeaux, encadrements, corniches, moulures,...).
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

**4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (ateliers professionnels, équipements,...)**

---

**Toitures :**

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

**Façades :**

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.

**5) Clôtures :**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.
- Les murs en pierre existants doivent être préservés. Leur percement est autorisé pour la création d'accès. On doit conserver la simplicité du couronnement.

**Dispositions particulières :****• Clôtures sur rue**

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

**6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

---

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

**ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

<u>Habitations :</u>	1 place par logement
<u>Activités et services :</u>	
Commerces	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers m <sup>2</sup> .
Bureaux et locaux recevant du public	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être

autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

Éléments de paysage de type **bois/parc/jardins** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

Élément de paysage de type **place urbaine** à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Cet espace doit rester non bâti. Son dégagement doit permettre de mettre en valeur les éléments naturels ou urbains qui les délimitent (coteaux en jardins et façades bâties).

#### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

### UE

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UE comprend des secteurs d'équipements : plateaux sportifs, Lycée, Hôpital, Espace Saugona et principaux autres espaces d'équipements publics.  
Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements.

La zone est destinée à accueillir un développement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite,
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne Saosnoise,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables de l'Orne Saosnoise et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès d'un garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les habitations sous réserve :
  - qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements,
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments,
  - et qu'elles présentent une surface de plancher maximum de 50 m<sup>2</sup>.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

**ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**UE 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

UE 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur la RD 311 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**UE 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

UE 4 - 2 : Assainissement

## a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

## b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.



Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

UE 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UE 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières :

- Les constructions doivent présenter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD311 de 25 m.
- Les constructions doivent présenter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies :
  - de 10 m pour les autres routes départementales,
  - de 5 m pour les autres voies.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

### Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

### Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit, sauf pour les équipements publics.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

---

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

## **2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

## **3) Constructions :**

---

### Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

### Façades :

- Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

## **4) Clôtures :**

---

### Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre. Ils doivent être doublés d'une haie végétale constituée d'un mélange d'essences locales.

### Dispositions particulières :

#### **Clôtures sur rue**

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

**ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations :

2 places par logement

Activités et services :

Bureaux et locaux recevant du public	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. Dans le cas de bassin clos, une haie devra être réalisée au pourtour de l'ouvrage.
- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

**ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

### UZ

---

#### Caractère de la zone

---

La zone UZ comprend des secteurs d'accueil d'activités économiques de type « zones d'activités » artisanales, industrielles ou commerciales.

Cette zone a vocation à accueillir de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

La zone UZ comprend deux sous-secteurs :

- **UZc** correspondant à des zones commerciales situées en périphérie de l'agglomération.  
A l'intérieur de la zone UZ, les activités purement commerciales ne sont autorisées que dans le secteur **UZc** uniquement, afin d'éviter la multiplication de zones commerciales et préserver la complémentarité entre commerce de périphérie et commerce de centre ville.
- **UZa** correspondant à une zone d'activités située le long de la RD238, à l'ouest de la commune, qui se caractérise par des dispositions réglementaires restrictives particulières, afin de réduire et compenser les incidences de l'activité de cette zone au regard de son environnement.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite,
- Une zone non aedificandi sur les espaces de contact entre des zones d'activités et des quartiers d'habitations.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Toute nouvelle construction à l'intérieur de la bande non aedificandi figurée au plan de zonage.

Uniquement dans le secteur UZa :

- les bâtiments d'activités générant des nuisances sonores incompatibles avec l'habitat environnant.

## ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à vocation d'activités économiques, à l'exception :
  - des installations agricoles,
  - des constructions à vocation d'activités purement commerciales (excepté à l'intérieur du secteur UZc) ;
- les constructions à vocation commerciale uniquement lorsqu'elles sont liées à une activité artisanale, tertiaire ou industrielle principale présente sur le site (excepté dans le secteur UZc où toutes les constructions à vocation commerciale sont admises) ;
- les habitations sous réserve :
  - qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements,
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments,
  - et qu'elles présentent une surface de plancher maximum de 50 m<sup>2</sup>.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;



- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de protéger des habitations de nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...) et doivent être végétalisés.

#### Uniquement dans le secteur UZc :

- Les constructions à vocation purement commerciale.

### **ARTICLE UZ3 - ACCES ET VOIRIE**

#### UZ 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur la RD 311 et RD 238 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

#### Uniquement dans le secteur UZa :

- La création de nouveaux accès sur la RD 238 ainsi que depuis les zones d'habitat UB1 et UC, est strictement interdite. Seul un accès depuis la zone UZ est autorisée.

#### UZ 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

## ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### UZ 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

### UZ 4 - 2 : Assainissement

#### a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

#### b) Eaux pluviales

##### Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

##### Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

### UZ 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

UZ 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières :

- Les constructions doivent présenter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD311 de 25 m.
- Les constructions doivent présenter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies :
  - de 10 m pour les autres routes départementales,
  - de 5 m pour les autres voies.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

**ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,

- pour les constructions annexes,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

#### **ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

#### **ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### Dispositions générales :

- Dans le secteur UZ et UZc : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
- Dans le secteur UZa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.

##### Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

---

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

**2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

**3) Constructions :**

---

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.

- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes sont interdites.

#### 4) Clôtures :

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre. Ils doivent être doublés d'une haie végétale constituée d'un mélange d'essences locales.

**Dispositions particulières :**

- **Clôtures sur rue**

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

## ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

<u>Habitations :</u>	2 places par logement
<u>Activités et services :</u>	
Commerces	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers m <sup>2</sup> .
Bureaux et locaux recevant du public	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. Dans le cas de bassin clos, une haie devra être réalisée au pourtour de l'ouvrage.
- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

### Uniquement dans le secteur UZa :

- Le long du secteur d'habitat des zones UB1 et UC, une haie, composée d'essences à 30% à feuillage persistant (laurier-tin, trène, fusain) et à 70% à feuillage caduc ou marcescent, devra être plantée et entretenue.

### Éléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

## ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

**ARTICLE UZ 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE UZ 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.



## **Titre III**

<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b></p>
--

## ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

### 1AU

---

#### Caractère de la zone

---

La zone 1AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour des usages d'habitat ou de développement économique.

Elle correspond à des terrains non bâtis ou présentant un potentiel important de renouvellement urbain, situés dans l'enveloppe de l'agglomération ou en continuité immédiate.

La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone 1AU comprend 4 secteurs :

- **1AUh** : secteur destiné à accueillir une urbanisation à dominante habitat.
- **1AUz** : secteur destiné à accueillir une urbanisation à dominante activités économiques. Il se situe en bordure de la RD311 classée à grande circulation. Des principes d'aménagement particuliers sont précisés au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation, en réponse aux dispositions prévues à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.
- **1AUm** : secteur destiné à accueillir une urbanisation mixte habitat / activités économiques / équipements. Il correspond à la rue de la Gare, secteur à requalifier.
- **1AUe** : secteur destiné à l'accueil d'équipements. Il correspond au terrain situé au sud du lycée.

#### Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite.

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).  
Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 1AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- d'être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,

Dans l'ensemble de la zone :

- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone,  
les merlons de terre sont autorisés uniquement lorsqu'ils permettent de protéger des habitations de nuisances (routes départementales à trafic important, proximité d'entrepôts,...) et doivent être végétalisés,
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;

Dans le secteur 1AUh, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et la réalisation d'annexes,
- les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,

Dans le secteur 1AUz, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à vocation d'activités artisanales, industrielles ou tertiaires,
- les constructions à vocation commerciale uniquement lorsqu'elles sont liées à une activité artisanale, tertiaire ou industrielle principale présente sur le site ;
- les habitations sous réserve :
  - qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements,
  - qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments,
  - et qu'elles présentent une surface de plancher maximum de 50 m<sup>2</sup>.
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;

Dans le secteur 1AUm, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à vocation d'habitat (et la réalisation d'annexes), d'activités économiques (en-dehors des activités purement commerciales) ou d'équipements réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, à l'exception des installations agricoles.

Dans le secteur 1AUe, en plus des occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone :

- les constructions et installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

### 1AU 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis directement par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur la RD 311 et RD 238 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

1AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1AU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

1AU 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

1AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

1AU 4 - 4 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Dispositions particulières :

- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.
- Dans le secteur 1AUz, toute construction doit présenter un recul minimum par rapport à l'axe de la RD311 de 35 m. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.

**ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.

Dispositions particulières :

- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Dans les secteurs 1AUh, 1AUm et 1AUe :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 1,50 m.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées entre 0 et 1,50 m d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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.

Dans le secteur 1AUz :

- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

- Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - dans le secteur 1AUh : R+2+combles soit 9 mètres à l'égout du toit.
  - Dans les secteurs 1AUm, 1AUz et 1AUe : 12 m à l'égout du toit.

### Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...). Dans ce cas on respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- La différence de hauteur entre deux bâtiments contigus ne devra pas excéder 2 niveaux.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de surélévation d'éléments de façade,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.



**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

---

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

**2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

### 3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

---

#### Dispositions générales :

##### Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.

##### Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

### 4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (ateliers professionnels, commerces, équipements,...)

---

##### Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

##### Façades :

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.

**5) Clôtures :**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

**Dispositions particulières :****Clôtures sur rue**

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.
- Dans les secteurs 1AUh, 1AUm et 1AUe uniquement, la hauteur totale de la partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 m, sauf pour les éléments tels que portails et piliers de portails, ou sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.

**6) Eléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :**

---

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

**ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT****Dispositions générales :**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

Normes de stationnement :

- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations de type logement individuel :

- 2 places par logement, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

Habitations de type logement collectif :

- 1 place par logement de moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1,5 place par logement de 50 à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places par logement de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1 place visiteur par tranche de 5 logements

Activités et services :

Commerces	1 place par 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher au-delà des 50 premiers m <sup>2</sup> .
Bureaux et locaux recevant du public	1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels	1 place par chambre
Restaurants	1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle
Artisanat	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

**ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Dispositions générales :

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Pour les aires de stationnement importantes, il pourra être exigé que les places les moins fréquentées soient traitées en matériaux poreux.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, supportant des chemins piétons et pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible. Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie. Dans le cas de bassin clos, une haie devra être réalisée au pourtour de l'ouvrage.

- Les aires de stationnement devront être plantées à hauteur de 1 arbre pour 8 places de stationnement au minimum.

Dispositions particulières :

- Dans la zone 1AUz, la bande de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD doit être aménagée de la façon suivante :
  - un double alignement d'arbres haute tige le long de la RD 311 sous lequel doit pouvoir circuler un cheminement piéton et le cas échéant une piste cyclable ;
  - cette bande de de recul restera libre de tout aménagement de type stationnement, stockage, exposition.

**ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## **Titre IV**

<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b></p> <p><b>AUX ZONES AGRICOLES</b></p>
--

## ZONE AGRICOLE

### A

---

#### **Caractère de la zone**

---

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

L'habitat existant dans la zone présente majoritairement un caractère traditionnel. Les règles de réhabilitation et d'intégration du bâti sont proches de celles définies pour les quartiers anciens de l'agglomération.

La zone A comprend 3 secteurs :

- **Ah** : secteur agricole d'habitat diffus, il comprend les sites d'habitat non agricoles dispersés dans les secteurs à dominante agricole. Le règlement y autorise une évolution mesurée du bâti.
- **Aj** : secteur agricole de jardins, il comprend les espaces privés de grandes propriétés bâties dans des secteurs à dominante agricole, utilisées en jardins ou prairies d'agrément. Seules les annexes de faible dimension sont admises dans ce secteur.
- **Ap** : secteur agricole d'intérêt paysager.  
Il comprend :
  - un secteur en pointe en limite de l'agglomération au lieu dit « La Taillerie », où les nouvelles constructions y compris agricoles sont interdites afin d'éviter un contact trop rapproché entre habitations et bâtiments agricoles.
  - Des secteurs enclavés en milieu urbain et réservés pour des opérations de construction à dominante habitat, à réaliser à plus long terme.

## Dispositions particulières

---

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des secteurs, non exhaustifs, soumis à des risques de mouvement de terrain,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite,
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne Saosnoise,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines, délimités de façon non exhaustive sur les plans de zonage, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables de l'Orne Saosnoise et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès d'un garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.



**ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone (A, Ap, Aj et Ah) :

Equipements  
publics et  
installations  
diverses

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant, à condition de faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup>, ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques.

Dans le secteur A uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Constructions  
agricoles  
(bâtiments  
d'exploitation,  
habitation,  
annexes)

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions nouvelles, réhabilitations, extensions et changements d'affectation pour un usage de logement de fonction nécessaire à l'activité agricole à condition :
  - qu'ils soient réalisés à une distance maximale de 100m comptés à partir de l'extrémité des bâtiments existants formant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente),
  - que les extensions soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations nécessaires aux exploitations agricoles, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (excepté pour les piscines non couvertes) et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation ;

Constructions  
et aménage-  
ments dans le  
cadre d'une  
diversification  
d'activités  
agricoles  
principales

- les aménagements de bâtiments existants, les extensions et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole sous réserve :
  - que les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
  - que les activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
  - que, pour les activités d'accueil touristique et de loisirs, seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité et présentant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup> soient autorisés ;
- le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé ;

Dans le secteur Aj, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Abris de jardin et piscines
--------------------------------

- La construction d'annexes aux habitations dans une limite de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à condition d'être clos sur 3 côtés minimum, et à raison de 1 construction maximum par unité foncière d'au moins 5000 m<sup>2</sup>.
- La construction de piscines non couvertes.

Dans le secteur Ah uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Habitations non agricoles et annexes
--

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition que les extensions soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (excepté pour les piscines non couvertes) et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation ;
- le changement de destination des constructions existantes vers un usage d'habitation ou d'hébergement touristique, à condition :
  - que la construction présente une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - que la construction présente de réelles qualités architecturales et patrimoniales (murs en pierre, charpente bois traditionnelle,...),
  - que la construction soit située à moins de 100 m d'une habitation de tiers, et à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité,
  - qu'il ne soit créé qu'un seul logement maximum par bâtiment changeant de destination ;

Artisans
----------

- l'extension des constructions à vocation artisanale, dans une limite de +30% de leur emprise au sol, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité.

**ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**A 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur les RD 311, RD 238, RD 38, RD 3, D 113 et RD 300 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

A 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

A 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

A 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

A 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

#### ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
  - ➡ 75 m pour la RD311, excepté pour :
    - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
    - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
    - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
    - les réseaux d'intérêt public ;
    - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - ➡ 10 m pour les autres routes départementales,
  - ➡ 5 m pour les autres voies.

##### Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

##### Dispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

- Non réglementé.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
  - 9 m à l'égout du toit pour les constructions agricoles,
  - R+1+combles soit 6 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dispositions particulières :

- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, silos,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

---

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
- Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

**2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

### 3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

---

#### Dispositions générales :

##### Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants apparents,
  - les groupes de climatisation et les paraboles en façade.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

##### Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 65/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Le zinc peut être utilisé en toiture, de préférence prépatiné.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**

Façades et ouvertures :

- Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, contrevents,...) doit se rapprocher le plus possible des dispositions traditionnelles. Dans le cas des fenêtres notamment la largeur des petits bois sera respectée ainsi que leur position côté extérieur du vitrage. Les laitons ou les petits bois à l'intérieur d'un double vitrage sont proscrits.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures (bandeaux, encadrements, corniches, moulures,...).
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

**4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (constructions agricoles, ateliers professionnels, équipements,...)**

---

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

Façades :

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.



## 5) Clôtures :

---

### Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les clôtures maçonnées sont interdites, excepté pour des piliers de portails ou murs bahut supportant coffrets techniques ou boîte aux lettres.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

### Dispositions particulières :

#### • Clôtures sur rue

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- La haie existante le long de la RD238 devra être conservée et entretenue.

Eléments de paysage de type haie à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## **Titre V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE NATURELLE

### N

---

#### Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend 4 secteurs :

- **NP** : secteur naturel protégé, où la sensibilité des milieux justifie un règlement restreignant fortement les possibilités de construire (vallée de la Dive et secteur des Pelouses en bordure de la rocade nord).
- **Nh** : secteur naturel d'habitat diffus, où les constructions existantes peuvent évoluer à travers des réhabilitations et extensions mesurées, mais où la construction de nouvelles habitations est interdite.
- **NL** : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où des installations légères peuvent être autorisées, correspondant à la base de loisirs, au centre équestre rue Granger et aux terrains de sport rue du Stade. Ce secteur a vocation à accueillir des activités de loisirs et de tourisme, à condition de préserver le caractère naturel dominant des terrains.
- **Nj** : secteur naturel de jardins, où des constructions légères de type abris de jardin sont admises. Ce secteur concerne les jardins ouvriers de la rue Granger.

---

#### Dispositions particulières

La zone est concernée par des contraintes, marquées par une trame ou figuré spécifique au règlement graphique, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1-5-V et L.123-2 du Code de l'Urbanisme,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques à protéger ou à créer suivant les dispositions de l'art. L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme,
- Le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées »,
- Des zones de sensibilité archéologique, soumises aux dispositions du code du patrimoine,
- Des sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- Des secteurs, non exhaustifs, soumis à des risques de mouvement de terrain,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite,
- Une zone inondable délimitée à l'Atlas des Zones Inondables de l'Orne Saosnoise,

Il est précisé que :

- La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception des clôtures agricoles ou forestières.
- Toute démolition doit faire l'objet d'une demande préalable d'un permis de démolir dans les conditions fixées à l'article 2.
- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvement de terrain liés à la présence de cavités souterraines, délimités de façon non exhaustive sur les plans de zonage, il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol utiles pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

#### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

A l'intérieur de la zone inondable définie par l'Atlas des Zones inondables de l'Orne Saosnoise et reportée au plan de zonage, sont interdits :

- Les nouvelles constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à l'accès d'un garage,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

**ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N (NP, Nh, NL, Nj) :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant, à condition de faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup>, ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques, à condition de faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie ;
- l'aménagement conservatoire des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les réserves d'irrigation à usage agricole, dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement.

Dans le secteur Nh uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition que les extensions soient limitées à +50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations, sous réserve d'être limitées à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (excepté pour les piscines non couvertes) et d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation.

Dans le secteur NL uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- Les installations et aménagements liés aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public (kiosque, jeux, bloc sanitaire, aires de stationnement liées,...), à condition de préserver le caractère naturel du site ;
- Les terrains de camping et le stationnement organisé des caravanes, uniquement sur la base de loisirs, conformément aux dispositions des articles L.443-1 et suivants et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs dans le cadre d'une autorisation d'aménager définie aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme, uniquement sur la base de loisirs.

Dans le secteur Nj, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- Les abris de jardin, dans une limite de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

### N 3 - 1 : Accès

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.  
Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- La création de nouveaux accès hors agglomération sur les RD 311, RD 238, RD 38, RD 3, D 113 et RD 300 est interdite. Le service gestionnaire pourra toutefois autoriser un nouvel accès s'il répond à des motifs d'intérêt public clairement démontrés et s'il présente des caractéristiques satisfaisant aux conditions minimales de sécurité.

### N 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée, à destination des piétons ou des cycles, relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### N 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

### N 4 - 2 : Assainissement

#### a) Eaux usées

- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Dispositions particulières :

- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

N 4 - 3 : Défense incendie

- La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS**

- Non réglementé.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
  - 75 m pour la RD311, excepté pour :
    - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
    - les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
    - les réseaux d'intérêt public ;
    - l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant ;
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
  - 10 m pour les autres routes départementales,
  - 5 m pour les autres voies.



Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Dispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres d'une limite séparative,
  - pour les constructions annexes,
  - 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.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...) est autorisée, soit sur la limite séparative, soit à 1 mètre minimum de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

- Non réglementé.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+1+combles soit 6 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Dispositions particulières :

- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants, silos,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
  - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
  - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1) Dispositions générales :**

- 
- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.
  - Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
  - Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
  - D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.
  - Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes exposés au document « Orientations d'aménagement et de programmation ».
  - Pour les ouvrages de type antenne ou petit éolien, les demandes seront gérées au cas par cas. On respectera les dispositions prévues aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'instruction de la demande d'autorisation pourra conduire à un refus du projet pour raison de proportions inadaptées ou d'intégration paysagère ou architecturale insuffisante.

**2) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :**

---

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de grande qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et environnementale doit être clairement justifiée.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

**3) Habitations, annexes accolées, annexes dissociées de plus de 16 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :**

---

**Dispositions générales :****Façades et ouvertures :**

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes uniformément vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
  - Les bardages PVC.
  - les enduits à relief,
  - les coffres de volets roulants apparents,
  - les groupes de climatisation et les paraboles en façade.
- Les lucarnes et châssis de toit doivent respecter les proportions de la toiture en forme et en nombre. Les châssis de toit doivent être encastrés dans la couverture.
- Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale. Les pans de toiture ne donnant pas sur le domaine public peuvent présenter une pente plus faible.
- Les toitures terrasse sont autorisées dans certaines proportions. Dans les cas de vues plongeantes à partir des constructions voisines, une attente toute particulière sera portée à l'esthétique de la terrasse (toiture végétalisée par exemple, absence d'installations techniques,...).
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 65/m<sup>2</sup> minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Le zinc peut être utilisé en toiture, de préférence prépatiné.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdites.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite, ainsi que les motifs et dessins réalisés en ardoises.

**Dispositions particulières aux extensions et réhabilitations de constructions existantes :**Façades et ouvertures :

- Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, contrevents,...) doit se rapprocher le plus possible des dispositions traditionnelles. Dans le cas des fenêtres notamment la largeur des petits bois sera respectée ainsi que leur position côté extérieur du vitrage. Les laitons ou les petits bois à l'intérieur d'un double vitrage sont proscrits.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures (bandeaux, encadrements, corniches, moulures,...).
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la petite tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de la tôle ondulée.

#### **4) Annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m<sup>2</sup> (abri de jardin,...) et autres constructions (équipements,...)**

---

##### Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les bardeaux d'asphalte et le bac acier sont autorisés à condition de présenter une teinte rouge sombre ou ardoise.

##### Façades :

- Les couleurs vives ou criardes pur sont interdites.

#### **5) Clôtures :**

---

##### Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les clôtures maçonnées sont interdites, excepté pour des piliers de portails ou murs bahut supportant coffrets techniques ou boîte aux lettres.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

##### Dispositions particulières :

###### • **Clôtures sur rue**

Sont interdits :

- L'usage d'éléments préfabriqués (panneaux de bois, plaques et poteaux en ciment),
- L'usage de bâches et canisses plastiques,
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.
- Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

#### **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### Dispositions générales :

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de dépôt (véhicules désaffectés, gravats,...) doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

Éléments de paysage de type **haie** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
  - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
  - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

Éléments de paysage de type **bois** à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
  - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
  - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
  - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
  - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
  - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
  - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

Zones humides à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, relevé non exhaustif au plan de zonage :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

## DEFINITIONS

### **Acrotère**

Elément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

### **Affouillement**

Extraction de terre. Tout affouillement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **Alignement**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

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

### **Appareil / appareillage**

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

### **Attique**

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

### **Bardage**

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

### **Barreaudage**

Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

### **Caravane**

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

### **Chemin**

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

### **Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif**

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

### **Contiguë**

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

### **Continuité architecturale et/ou urbaine**

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

### **Continuité bâtie**

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

### **Corniche**

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

### **Corps principal d'une construction**

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faitage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,



**Couronnement**

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

**Défrichement**

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

**Devanture**

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

**Ecart**

Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

**Egout du toit**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

**Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

**Emprise publique**

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

**Espaces libres**

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

**Espace boisé classé**

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme).

**Espace commun**

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

**Etage droit**

Etage entier dont les murs sont verticaux.

**Existant**

Existant à la date d'approbation du PLU.

**Extension**

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

**Exhaussement**

Remblaiement de terrain. Tout exhaussement doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres

**Façade d'une construction**

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme la plus souvent triangulaire d'un comble.

**Façade d'un terrain**

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

**Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**Gouttière**

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

**Groupes de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

**Hauteur**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

**Installation classée pour la protection de l'environnement**

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

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

**Installation technique**

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

**Limite séparative**

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

**Lisse**

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

**Marge de recul / Retrait**

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

**Mise en demeure d'acquérir**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

**Modénature**

Moultures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

**Mur bahut**

Muret bas.

**Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

**Parcelle**

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

**Parement**

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

**Surface de plancher**

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

**Surface imperméabilisée**

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient d'imperméabilisation	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures (hors toitures végétalisées), Chaussées asphalte, béton	0,9	Défavorable
Chaussée pavée à joints étanches	0,8	
Chaussée pavée à joints de sable, surface en evergreen	0,5	Favorable
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,4	
Toiture végétalisée	0,5	
Voie en stabilisé (non renforcé = compactage mécanique sans liant)	0,2	Très favorable
Pelouses, espaces verts	0,1	

**Exemple de calcul :**

Type de revêtement	Surface en m <sup>2</sup>	Coefficient d'imperméabilisation	Surface pondérée m <sup>2</sup>
Toiture	700	0,9	630
Voirie	500	0,9	450
Espaces verts	650	0,1	65
Stationnement en evergreen	150	0,5	75
Surface totale du lot = 2000 m <sup>2</sup>			1220
% d'espaces non imperméabilisés = 39%			

**Terrain naturel**

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

**Toitures**

**Toiture terrasse** : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.

**Toiture à pente** : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

**Toiture à la Mansart** : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

**Unité foncière**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Véranda**

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

#### Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

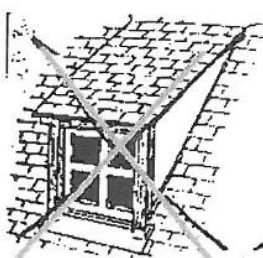
#### Voie privée

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

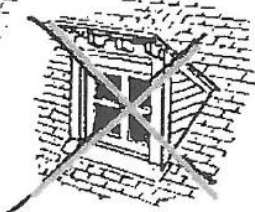
#### Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

### Les différents types d'ouverture en toiture :



Lucame rampante



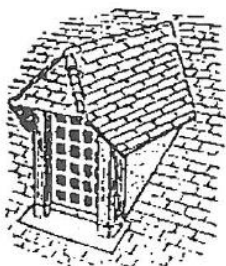
Lucame retroussée, ou à demoiselle ; C'est aussi le vrai chien assis



Lucame à deux pans dite jacobine ou à chevalet



Lucame à croupe, dite capucine



Lucame à demi-croupe dite normande



Lucame-pignon ici à fronton triangulaire



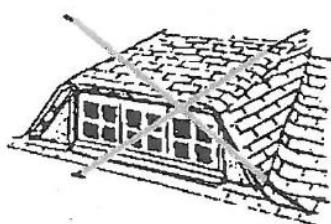
Lucame pendante, dite meunière, ou à foin



Lucame en guitare (V. sa charpente à ce mot)



Lucame à jouées galbées (couverture ardoise ou ...)



Lucame en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



Lucame rentrante ou à jouées rentrantes