

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

- Article 1 Champ d'application territorial du plan
- Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 Division du territoire en zones
- Article 4 Adaptation mineures
- Article 5 Prises en compte des constructions existantes et reconstruction après sinistre
- Article 6 Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement de l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones
- Article 7 Le présent règlement a été élaboré à partir de la liste des occupations et utilisations du sol suivantes

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC
- Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UD
- Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UE
- Chapitre 6 Dispositions applicables à la zone UX

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JOEUF délimité sur le plan à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de croix.

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

I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme

II. S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

Il s'agit du centre aggloméré ancien. Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément usuel.

- La zone UB

Elle correspond à une urbanisation dense, regroupant des bâtiments d'époques différentes. Cette zone regroupe à la fois activités, habitat, équipements publics et administratifs. Sa vocation est de rassembler les différentes activités pour devenir un pôle majeur dans la commune.

Elle comprend le secteur suivant :

- **UB.a** correspondant au quartier Crombillon sur les coteaux à l'ouest de Joeuf,

- **La zone UC**

Elle correspond à une urbanisation résidentielle qui s'est développée en grande partie avec l'essor de l'activité minière : ce sont principalement les cités. Elles sont constituées de maisons individuelles, jumelées ou en bande et présentent des caractéristiques bien distinctes à chaque quartier. La zone comprend aussi l'urbanisation résidentielle plus récente telle que le quartier de la côte d'Arly.

Les règles d'urbanisation se rapprochent des conditions d'occupation existantes.

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine des cités, un permis de démolir peut être exigé sur certains secteurs conformément à l'article L.123-1-7°.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **UC.a** correspond à la typologie du quartier des Chalets,
- Un secteur **UC.b** correspond à la typologie de la rue de Goprez,
- Un secteur **UC.c** correspond à la typologie des Cités Hautes, Cités Basses,
- Un secteur **UC.d** correspond à la typologie de bâti du lieu-dit Sous le Ruisseau et Les Grandes Friches,
- Un secteur **UC.e** correspond à la typologie du quartier est de la rue Pasteur,
- Un secteur **UC.f** correspond à une partie de la Côte d'Arly,
- Un secteur **UC.g** correspond au quartier Génibois,
- Un secteur **UC.h** correspond à une bande de bâti de la Côte d'Arly différente du reste du quartier.

- **La zone UD**

Elle correspond à l'habitat collectif (quartiers Mermoz et Haropré)

- **La zone UE**

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements, dans laquelle seules les constructions liées à cette affectation sont autorisées.

- **La zone UX**

Il s'agit d'une zone comportant des activités industrielles et dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettant d'envisager le développement en activités, en bureaux et en commerces.

2 - LES ZONES A URBANISER « zones AU »

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

Le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D. et le règlement.

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

- La zone 1AU

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme urbanisée, de l'habitat et des activités et des services traditionnels des centres urbains.

3 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « zones N »

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

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.j correspondant aux jardins,
- N.I où sont autorisés les loisirs,

Sur cette zone s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

Les limites de ces différentes zones, et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ordonnés selon la numérotation.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

(Article L.123-1) « 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 5 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Lors de modifications ou de réhabilitation sur du bâti existant, il est possible de réutiliser les matériaux déjà employés.

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2. Par conséquent, les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1 - LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

3 - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE A USAGE :

- d'habitation,
- d'activité.

4- LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

5 - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

6 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs.

7 - LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

8 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone:

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'industrie.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises au régime d'autorisation,
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis dans l'ensemble de la zone hormis en zone inondable, sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

II - Sont, de plus, admises sous conditions dans les zones inondables:

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- o qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- o qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérées au plan par ce symbole (△△△△△△△) :

2.1. Le nu extérieur de la façade sur rue des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée soit :

- a. à l'existant,
- b. au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- c. au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

2.3. Ne sont pas considérés comme des décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur une même propriété, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de son voisin.

2.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

2.5 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérées au plan par ce symbole (△△△△△△△) :

2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

2.2. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente.

2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions bâties à l'arrière pourront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives.

3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Pas de prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².
2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative :

1. Face à l'alignement des voies : pas de prescription.
2. Par rapport aux limites de l'unité foncière : pas de prescription.

II. Hauteur absolue :

1. Dans l'alignement de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins,
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - o A l'existant,
 - o A égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
 - o En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - o Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 m de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 m maximum.

2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4. La hauteur maximale des abris de jardins et annexes ne devra pas excéder 2,50 m à l'égout des toitures.

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1. Les façades :

- Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à celles présentes dans le centre.
- Sont interdits les saillies de balcon et les retraits de façades d'un étage sur l'autre.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade.

2. Toitures et volumes :

- Pour les bâtiments sur rue, leur faitage suivra le plus possible l'axe de la voie.
- La toiture sera à deux pans.
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.
- Les matériaux de toiture utilisés sont ceux qui présentent la couleur de terre cuite traditionnelle.
- La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site ou pour des adjonctions réduites à des bâtiments existants.

3. Enduits et coloration de façades :

- Le blanc pur et gris non teinté (aspect ciment) sont interdits
- Seules sont autorisées les couleurs d'enduits dans les tons de la chaux et du sable.

4. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée d'un mur n'excédant pas 0,80 mètre.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres.

5. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement est exigée par logement.

3. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

4. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend le secteur suivant :

- **UB.a** correspondant au quartier Crombillon sur les coteaux à l'ouest de Joeuf,

Cette zone est soumise en grande partie aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est comprise dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de la commune. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

II - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises au régime d'autorisation,
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**I - Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions figurant ci-après :**

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et la caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière,
 - à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à l'activité maraîchère,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
3. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

II - Sont, de plus, admises sous conditions sur la zone inondable:

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- o qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- o qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérées au plan par ce symbole (△△△△△△△) :

2.1. Le nu extérieur de la façade sur rue des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée soit :

- a. à l'existant,
- b. au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- c. au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

2.3. Ne sont pas considérés comme des décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur une même propriété, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de son voisin.

2.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

2.5 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

2. Dans les alignements de façade en ordre continu, repérées au plan par ce symbole (△△△△△△△) :

2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

2.2. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente.

2.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions bâties à l'arrière pourront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives.

3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

6. Une zone de sécurité de 30m devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.

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

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Pas de prescription

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².
2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative :

1. Face à l'alignement des voies : pas de prescription.
2. Par rapport aux limites de l'unité foncière : pas de prescription.

II. Hauteur absolue :

1. Dans l'alignement de façades en ordre continu repérées au plan par ce symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins,
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - o A l'existant,
 - o A égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
 - o En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - o Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 m de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 10 m maximum.

2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole (ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ) :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4. Dans les secteurs UB.a , la hauteur totale des constructions projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toute superstructures techniques exclues ne devra pas excéder 9 m.

5. La hauteur maximale des abris de jardins et annexes ne devra pas excéder 2,50 m à l'égout de toiture.

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1. Les façades :

- Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à celles présentes dans le centre.
- Sont interdits les saillies de balcon et les retraits de façades d'un étage sur l'autre.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade.

2. Toitures et volumes :

- Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage suivra le plus possible l'axe de la voie.
- La toiture sera à deux pans.
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.
- Les matériaux de toiture utilisés sont ceux qui présentent la couleur de terre cuite traditionnelle.
- La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site ou pour des adjonctions réduites à des bâtiments existants.

3. Enduits et coloration de façades :

- Le blanc pur et gris non teinté (aspect ciment) sont interdits
- Seules sont autorisées les couleurs d'enduits dans les tons de la chaux et du sable.

4. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée d'un mur n'excédant pas 0,80 mètre.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres.

5. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Etablissement commercial: 2 pour moins de 100 m² de surface hors œuvre nette, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement: 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **UC.a** correspond à la typologie du quartier des Chalets,
- Un secteur **UC.b** correspond à la typologie de la rue de Goprez,
- Un secteur **UC.c** correspond à la typologie des Cités Hautes, Cités Basses,
- Un secteur **UC.d** correspond à la typologie du lieu dit Sous le Ruisseau et les Grandes Friches,
- Un secteur **UC.e** correspond à la typologie du quartier est de la rue Pasteur,
- Un secteur **UC.f** correspond à une partie de la Côte d'Arly,
- Un secteur **UC.g** correspond au quartier Génibois,
- Un secteur **UC.h** correspond à une bande de bâti de la Côte d'Arly différente du reste du quartier.

Cette zone est soumise en grande partie aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

Au vu de la préservation des caractéristiques du bâti et de l'organisation urbaine des cités et conformément à l'article L123-1-7°, le permis de démolir seront également exigé sur les secteurs suivants :

- UC.a,
- UC.b,
- UC.c,
- UC.d,
- et UC.g.

II - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrête préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone:

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'industrie.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises au régime d'autorisation,
 - les carrières.
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I - Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et la caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière,
 - à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à l'activité maraîchère,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
3. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

II - Sont, de plus, admises sous conditions sur la zone inondable :

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- o qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- o qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Dans les secteurs **UC.b**, **UC.c** et **UC.h**, les constructions principales devront être édifiées en limite de l'alignement des voies automobiles.
3. Dans les secteurs **UC.a**, **UC.d**, **UC.e** les constructions principales devront respecter un recul minimum de 6m.
4. Dans le secteurs **UC.g** et **UC.f**, les constructions principale doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

2. Dans les secteurs **UC.a**, **UC.d**, **UC.e** et **UC.f**, les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative.

3. Dans les secteurs **UC.b**, **UC.c**, et **UC.g**, les constructions principales doivent être implantées de limite à limite séparative.

4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

6. Une zone de sécurité de 30m devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.

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

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.

2. Pas de prescription.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².

2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par unité foncière.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative :

1. Face à l'alignement des voies : pas de prescription.

2. Par rapport aux limites de l'unité foncière : pas de prescription.

II. Hauteur absolue :

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **6 m** à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. La hauteur maximale des abris de jardins et annexes ne devra pas excéder 2,50 m à l'égout de toiture.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

1. Toitures et volumes :

Dans les secteurs UC.b, UC.c, UC.e, UC.g, UC.f :

- Le faîtage des constructions principales suivra le plus possible l'axe de la voie.
- La toiture sera à deux pans.
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.

Dans les secteurs UC.a, UC.d, et UC.h :

- Le faîtage des constructions principales sera perpendiculaire à l'axe de la voie.
- La toiture sera à deux pans.
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les matériaux de toiture utilisés sont ceux qui présentent la couleur de terre cuite traditionnelle.
- La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site ou pour des adjonctions réduites à des bâtiments existants.

2. Enduits et coloration de façades :

- Le blanc pur et gris non teinté (aspect ciment) sont interdits

2. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée d'un mur n'excédant pas 0,80 mètre.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres.

3. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement,
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Etablissement commercial: 2 pour moins de 100 m² de surface hors œuvre nette, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement: 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UD

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est soumise en partie aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

II - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrête préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits sur l'ensemble de la zone:**

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'industrie.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises au régime d'autorisation,
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**I - Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :**

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et la caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
3. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

II - Sont, de plus, admises sous conditions dans la zone inondable :

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- o qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- o qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions s'implanteront selon un retrait de 5m minimum par rapport au domaine public.
2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
2. Une zone de sécurité de 30m devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Pas de prescription

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².
2. l'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² par unité foncière.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement,
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Etablissement commercial: 2 pour moins de 100 m² de surface hors œuvre nette, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement: 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est en partie soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I **NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Néant.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits sur l'ensemble de la zone:**

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'abri de jardin.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions figurant ci-après :**

1. Les constructions destinées :
 - a/ à l'habitation et leurs dépendances
à **condition** qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone,
 - b/ - aux bureaux,
- à l'hébergement hôtelier,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt
à **condition** qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone et qu'elles soient compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles répondent à une destination citée ci-dessus.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration et d'autorisation sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit selon un retrait par rapport au domaine public.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

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

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
- Salle de spectacle ou équipement sportif : 2 pour moins de 100 m² de surface hors œuvre nette, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement: 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Néant.

II - ZONES DE BRUIT

Néant.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone:

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole,
 - à l'abri de jardin.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :
 - d'habitation.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - les carrières.
4. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs dépendances
à **condition** qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone,
 - à l'hébergement hôtelier
à **condition** d'être compatible avec le PPRM.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants utilisateurs de la zone,
 - les dépôts de plus de 10 véhicules à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité admise dans la zone.
 - les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être nécessaires à l'activité.
3. L'extension et la réfection des constructions existantes sans rapport aux activités autorisées.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Les constructions s'implanteront en retrait ou en alignement du domaine public.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

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

1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

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

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal .

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, notamment en ce qui concerne :
 - a. Le volume et la toiture,
 - b. Les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - c. Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - d. L'adaptation au sol.
2. Les matériaux réfléchissants sont interdits à l'exception des capteurs solaires.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :
 - a. Construction à usage d'habitation : 1 par logement de fonction
 - b. Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
 - c. Établissement commercial : 2 pour moins de 100 m² de surface hors œuvre nette, 1 pour 100 m² supplémentaires
 - d. Etablissement industriel ou artisanal : 2 pour 100 m² de surface de plancher hors œuvre nette
3. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur est touché en partie par des poches de pollution. Si nécessaire L'urbanisation du secteur devra être précédée d'une dépollution du site. (voir rapport de présentation - partie IV- chapitre 2.2.1)

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - RAPPEL :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DÉMOLIR :

Pas de prescription

III - ZONES DE BRUIT :

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdits sur l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - à l'exploitation agricole.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :
 - d'activités.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises à autorisation,
 - les carrières.
4. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**I - Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions ci-après :**

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable ou par les orientations sectorielles d'aménagement,
 - que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.
2. Les constructions destinées :
 - a/ - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à **condition** qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), et que leurs dépôts et parcs de matériaux soient intégrés des bâtiments.
 - b/ à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.
5. Les exhaussements et affouillements des sols, sous condition d'être nécessaire à la construction ou à l'aménagement de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être raccordées à ses réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un réseau d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux est obligatoire

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

2. Les constructions sous forme de bâtiments collectifs pourront s'implanter en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 m de cette limite.

3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile :

Pas de prescription.

4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. La hauteur maximale des abris de jardins et annexes ne devra pas excéder 2,50m à l'égout de toiture.

3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Toitures et volumes :

- Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.

3. Enduits et coloration de façades : Le gris non teinté (aspect ciment) est interdit.

4. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée en partie basse d'un mur n'excédant pas 0,80 mètre.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres.

5. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Pour les cas particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents

Nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les constructions à usage d'habitation :

- | | |
|---|----------|
| - Pour un logement de moins de 50m ² de SHON | 1 place |
| - Pour un logement de plus de 50m ² de SHON | 2 places |
| - Pour une maison individuelle : 2 places. | |

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, un traitement en espaces publics à dominante minérale ou végétale d'accompagnement doit être effectué (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant aux dispositions générales du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se compose de la zone N et des secteurs suivants :

- N.I, correspondant à la zone naturelle à vocation de loisirs,
- N.j, destiné à la protection des jardins cultivés,

Une partie de cette zone est soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Elle est également soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est comprise dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de la commune. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable.

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U. :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - PERMIS DE DÉMOLIR :

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

III - ZONES DE BRUIT :

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris les secteurs N.I, et N.j :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitat et ses dépendances,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,
 - au commerce,
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôts,
 - à l'exploitation agricole.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :
 - d'habitat,
 - d'activités.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises à déclaration,
 - soumises à autorisation,
4. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées,
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères de loisirs :
 - les parcs résidentiels de loisirs.
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les parcs d'attractions
 - les garages collectifs de caravanes.

II -Sont interdits dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur N.j :

Les constructions destinées :

- à l'abri de jardin.

III - Sont interdits dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur N.I:

1. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnements,

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II
CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

1. Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau public de distribution, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (captages, forage de puits, ...) dans les limites de la réglementation applicable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation applicable.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements sur tout le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions ne sont admises sauf si le constructeur réalise à sa charge, et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services techniques.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul par rapport domaine public.
2. Toute construction devra être édifiée à 30 m minimum des espaces boisés classés et des forêts domaniales.
3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à moins de 30 mètres des EBC.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5 m de la limite séparative.

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

Les constructions sur une même propriété seront contiguës ou à une distance minimale de 5m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N.j, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N.j, la hauteur totale des abris de jardin et dépendances est limitée à 2,5 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte des éléments classés comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III
POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.