

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet



FERRETTE

3.c. Règlement

Projet de PLU arrêté par Délibération du Conseil
Municipal du

Le Maire



Février 2017

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 REGLEMENT PAR ZONES	9
ZONE UA	9
ZONE UB	14
ZONE UC	20
ZONE UD	24
ZONE UE	28
ZONE AU	32
ZONE A	34
ZONE N	37

Annexes :

Normes minimales de stationnement

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de FERRETTE tel que délimité sur le plan de zonage et le plan de détail du centre.

2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du P.O.S. approuvé.

2.2. Les règles d'ordre public suivantes définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables. S'y ajoutent les articles R 111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Article R111-2 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R111-24 La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R.111-26 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

2.3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme. Ces réglementations sont annexées au présent PLU.

2.4. L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal N° 2016-15 du 26 février 2016.

2.5 Lotissements

En application de l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas d'un lotissement, à chaque lot individuel et non pas à l'ensemble du terrain d'assiette des projets. C'est le cas également dans le cas de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance.

Le règlement d'urbanisme des lotissements de moins de 10 ans est maintenu en vigueur pendant leur durée de validité :

2.6. Les dispositions de ***l'arrêté du 21 février 2013***, relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation s'appliquent aux secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.

3 - Division du territoire en zones

Le P.L.U. de FERRETTE définit :

- une zone urbaine UA;
- une zone urbaine UB;
- une zone urbaine UC;
- une zone urbaine UD;
- une zone urbaine UE;
- une zone à urbaniser 2-AU;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa;
- une zone naturelle N qui comprend les secteurs Na, Nb.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le plan de zonage et le plan de détail du centre.

4 - Adaptations mineures

Conformément au Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

5 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure, ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité, tout en respectant une bonne intégration dans l'environnement, en particulier dans les zones agricoles et naturelles.

6 - Dispositions diverses

Sur l'ensemble du territoire, sont admis les travaux nécessaires à l'entretien et l'exploitation des routes départementales (RD) ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection pour les cours d'eau, à condition qu'ils présentent un intérêt général. En particulier dans les zones A et N, ces constructions et installations doivent néanmoins être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7. GLOSSAIRE

Annexe :

Un bâtiment annexe est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale.

Une construction annexe peut être soit éloignée de la construction principale, soit accolée à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions.

Attique :

Etage placé au sommet d'un édifice, en retrait sur les étages inférieurs.

Dans le présent règlement, le volume d'un étage en attique doit être reculé d'au moins 1m50 de la façade principale du bâtiment.

Carpport :

Abri ouvert destinés à mettre les voitures à l'abri des intempéries.

Claire-voie :

Clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Combles :

Partie d'une construction aménagée sous le toit pour servir de débarras ou de logement.

Construction principale :

Construction affectée à l'habitat, aux activités, aux services et équipements publics.

Niveau droit :

Tout étage d'une construction à usage d'habitation ou d'activités dont la totalité des parois périphériques est verticale. Ainsi un niveau aménagé dans les combles, même s'il comporte un pied-droit sur la quasi-totalité de l'étage, ne peut être considéré comme un niveau droit.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Vue :

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Afin de protéger la vie privée, il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

TITRE 2 REGLEMENT PAR ZONES

ZONE UA

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

La zone UA correspond à l'urbanisation initiale de la Ferrette médiévale telle qu'elle est organisée depuis la basse-ville jusqu'au château en passant par la rue du Château, et prolongée par la rue des Orfèvres. Elle fait l'objet d'un plan de détail qui précise des règles graphiques.

Les objectifs d'aménagement de cette zone sont principalement dirigés vers la protection du patrimoine médiéval remarquable et de l'ordonnancement d'origine des constructions.

Articles

UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'exploitation agricole et forestière.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.3. Les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - l'installation de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, de déchets;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.4. La démolition des bâtiments et éléments architecturaux préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme répertoriés sur le plan de détail. Ces constructions pourront néanmoins faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de rénovation, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 1.5. Les constructions de toute nature dans les espaces inconstructibles et marges de recul figurant au plan de zonage, à l'exception des ouvrages ou dispositifs nécessaires au maintien de terres ou pour des raisons de sécurité.
- 1.6. La suppression ou la réduction des espaces plantés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le plan de zonage ou le plan de détail.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, de commerce, d'activité, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.
- 2.3. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de

nuisances incompatibles avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

2.4. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner la destination envisagée ou le projet.

2.5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 16, sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation et à condition de s'inscrire dans le volume initial.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Le détail des obligations relatives à l'exploitation, la fourniture d'eau et les raccordements figure en annexe du présent PLU.

4.2. Assainissement

Les modes de gestion et la réglementation des eaux usées et des eaux pluviales figurent en annexe du présent PLU.

4.3. Electricité et télécommunication

Les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution qui risqueraient de créer un préjudice environnemental fort devront être installés en souterrains.

UA 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions devront respecter les indications figurant au plan de détail du présent PLU.

6.2. Toutefois en l'absence d'indications particulières au plan de détail du présent PLU, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en suivant l'alignement architectural des constructions voisines, soit en retrait. L'extension d'une construction existante au moment de l'approbation du PLU pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue existante à condition que la cohérence d'ensemble du volume bâti soit favorisée.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. **Les constructions donnant sur une voie** ou un espace public doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre ou sur une seule limite séparative latérale au moins, sauf si les indications figurant au plan de détail du présent PLU prévoient des implantations différentes.

7.2. **Les autres constructions** pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

Le point de référence pour le calcul de la hauteur maximale est le point médian de la façade sur rue de la construction à édifier, mesuré au niveau de chaussée qui la dessert.

10.1. La hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres au faîtage.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Compte tenu des spécificités du centre ancien marqué par l'ordonnancement des constructions, les perspectives visuelles existantes devront être protégées en soignant l'implantation des bâtiments, leur hauteur, leur volume, leur aspect et l'orientation des faîtages. Les perspectives générées par les cônes de vue identifiés sur le plan de détail doivent être préservées.

11.1. Bâtiments

Les travaux sur les bâtiments à valeur patrimoniale, repérés sur le plan de détail pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration et de changement d'affectation si ces travaux ne portent pas atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

11.2. Matériaux et façades

Les matériaux ou enduits doivent présenter un aspect suffisant de finition ainsi qu'une compatibilité technique et esthétique avec le bâti dans lesquels ils s'intègrent. Ils doivent être adaptés à la typologie et à l'écriture architecturale du bâtiment.

Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les peintures seront de type minéral à la chaux ou au silicate de potassium ou d'un aspect minéral mat profond.

Seront interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment. Les effets de pastiche en façade sont à proscrire.

11.3. Toitures

Pour le corps principal des constructions à usage d'habitation comportant un toit en pente, la pente des toitures devra être au moins égale à 45 degrés. Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront, toutefois, être admises pour les éléments architecturaux d'accompagnement s'insérant dans la volumétrie générale du bâtiment, pour les annexes(a) de faible emprise au bâtiment principal ou les extensions(b) de faible emprise, sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère de qualité.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune

Les couvertures de toiture devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou à fer de lance ou de tuiles à emboîtement de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, sauf dispositions d'origine contraires.

La couverture des toits des annexes et éléments d'accompagnement sera constituée de matériaux de facture traditionnelle.

11.4. Ouvertures

Les lucarnes seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment en terme de proportions, mise en œuvre, matériaux et disposition sur la couverture.

Les châssis de toit seront autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des abords des monuments historiques. Ils seront refusés s'ils dénaturent la composition de la toiture constituée de lucarnes.

Les châssis de toit seront d'aspect tabatière, avec une pose verticale.

Les dispositifs solaires thermiques et photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis le domaine public et ne seront autorisés que sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des abords des monuments historiques.

11.5. Menuiseries

En combles, les ouvertures seront alignées horizontalement entre elles par niveau de combles. Plus on monte dans les niveaux de combles, plus les ouvertures sont petites.

Les fenêtres seront en cohérence avec la typologie et l'écriture architecturale du bâtiment, en terme de matériaux, proportions et composition (croisillons).

Pour les façades conçues à l'origine pour recevoir des volets battants, ces derniers seront conservés ou restitués et devront présenter un aspect mat.

Les caissons des volets roulants visibles depuis le domaine public seront interdits.

11.6. Clôtures, portes et portails

Les clôtures sur rue devront constituer une prolongation harmonieuse du bâti traditionnel environnant, en terme de matériaux et de teintes. Leur hauteur est limitée à 1m80.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

Portails et portes de garages

Le rythme de la façade donné par la répartition des percements d'origine devra être respecté. En cas de création d'ouvertures, ces portails et portes conserveront la forme de l'ouverture et devront être en cohérence avec l'écriture architecturale du bâtiment, avec recours à des matériaux traditionnels.

En cas de création, la face visible du portail devra présenter un habillage bois.

Les portes battantes seront à privilégier, les portes basculantes seront admises exceptionnellement et les portes sectionnelles d'aspect industriel seront interdites.

11.7. Isolation thermique

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et en pans de bois dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baie, corniches, débords de toiture, pans de bois....

Il conviendra, alors, de reproduire ces éléments de décor par tout moyen technique approprié (enduits en surépaisseur, recréation de modénature, prolongement de la toiture...)

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces matérialisés au plan de zonage ou au plan de détail sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et devront être traités en espaces verts ou plantations.

ZONE UB

Préambule (extrait du rapport de présentation)

La zone UB est une zone mixte qui regroupe les extensions, ainsi que la totalité des quartiers périphériques à la vieille ville, développés de part et d'autre du noyau ancien.

On y retrouve une forte dominante d'habitat, essentiellement pavillonnaire, mais également des immeubles collectifs de différentes époques.

Articles

UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions destinées à la production industrielle, à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2. Les entrepôts.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - l'installation de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, de déchets;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- 1.5 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3 La démolition des bâtiments et éléments architecturaux préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme répertoriés sur le plan de détail. Ces constructions pourront néanmoins faire l'objet de travaux d'aménagement, de transformation ou de rénovation, sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à leur caractère architectural originel.
- 1.4 Les constructions de toute nature dans les espaces inconstructibles et marges de recul figurant au plan de zonage, à l'exception des ouvrages ou dispositifs nécessaires au maintien de terres ou pour des raisons de sécurité.
- 1.5 La suppression ou la réduction des espaces plantés à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et figurant sur le plan de zonage ou le plan de détail.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations. Les commerces seront limités à 300 mètres carrés maximum de surface de vente.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisance incompatible avec le voisinage ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- 2.3** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée nonobstant les dispositions des articles UB 3 à UB 16, sauf si ce bâtiment revêt un caractère dangereux pour l'écoulement et la sécurité de la circulation et à condition de s'inscrire dans le volume initial.
- 2.5.** Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner la destination envisagée ou le projet.
- 2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.
- 2.6.** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L151-23, L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

UB 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

UB 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Le détail des obligations relatives à l'exploitation, la fourniture d'eau et les raccordements figurent en annexe du présent PLU.

4.2. Assainissement

Les modes de gestion et la réglementation des eaux usées et des eaux pluviales figurent en annexe du présent PLU et s'appliquent dans l'ensemble de la zone.

4.3. Electricité et télécommunication

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être installés en souterrains.

UB 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et qu'il s'efforce à réduire la part de l'énergie grise des matériaux employés.

5.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement des types d'énergie vers des énergies plus propres ou renouvelables.

5.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, de même que les carports, les abris de tri sélectif et les annexes dans les conditions définies à l'article UB6-2.

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Toutefois, les carports, abris, garages et annexes non habitables pourront être implantés dans cette marge de recul ou à l'alignement de la voie, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur cumulée le long de la voie par unité foncière.

6.3. En outre, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension est autorisée dans le prolongement des façades sur rue préexistantes.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de

la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, les abris ou annexes de moins de 8 mètres carrés, les carports, les locaux techniques (poubelles, tri sélectif) pourront s'implanter soit sur la limite séparative, soit en retrait d'au moins deux mètres à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres.

7.3. Des constructions peuvent également être réalisées le long des limites séparatives :

- si leur hauteur au droit de la limite séparative n'excède pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres, la construction devra se reculer d'une distance égale à sa hauteur.

La longueur totale cumulée des constructions sur limite séparative, bâti existant y compris, ne dépassera pas 6 mètres mesurés sur un seul côté et 10 mètres sur deux côtés consécutifs,

- en cas de projet architectural commun sur limite entre deux fonds,
- en cas d'adossement à une construction existante sur le fonds voisin, sans en dépasser les dimensions sur la limite.

7.4. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune.

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

UB 9 : Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie des terrains.

UB 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère ou à la gouttière principale du toit.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

10.3. Les annexes et constructions admises dans les marges de recul conformément à l'article 6.2 ne pourront dépasser 3 mètres de hauteur totale.

UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et les paysages naturels et urbains.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, leur végétalisation pourra être exigée dans le périmètre d'application de la servitude relative aux Monuments historiques.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 1m80 sur rue et 2m sur limites séparatives. Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie, éventuellement installé sur un mur-bahut dont la hauteur ne dépassera pas 1m.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat par le biais de matériaux compatibles et discrets.

A proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des installations et aux carrefours.

UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Habitation : Deux places minimum seront exigées jusqu'à 80 m² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m² de surface de plancher entamée.

En outre, les immeubles collectifs devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires, par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher, pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.

Autres usages : voir normes en annexe

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation peut être démontrée.

UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres correspondent à la surface de sol non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les voies de circulation et les accès.

13.1 La superficie des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain.

Les surfaces d'espaces verts sur toiture végétalisée comptent pour moitié comme des espaces verts de pleine terre. Les surfaces non imperméabilisées et plantées (aires de stationnement par exemple) comptent pour le quart comme des espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements, en complément des espaces verts.

Les espaces boisés figurant au plan de zonage sous la légende "espaces boisés classés" sont soumis aux dispositions des articles L-113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme et doivent être maintenus.

- 13.2** Les plantations à réaliser ou à protéger figurant au plan de zonage et identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont inconstructibles et devront être maintenus et entretenus en espaces verts arborés et continuités écologiques sur une bande de 5 mètres au moins.

ZONE UC

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

La zone UC correspond aux équipements sportifs et scolaires de Ferrette. Elle regroupe les bâtiments et les aires de plein air, ainsi que le centre nautique.

Articles

UC 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les occupations et utilisations du sol destinées à la production industrielle, à l'exploitation agricole ou forestière, les commerces et établissements artisanaux, les entrepôts, l'hébergement hôtelier.
- 1.2. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation, à l'exception des logements de service ou de fonction des établissements sportifs et scolaires, ou les locaux de gardiennage.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - l'installation de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, de déchets;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage de bureaux, de service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être intégrés de manière satisfaisante et discrète dans le site et à condition de correspondre aux besoins d'établissements de service public ou d'intérêt collectif.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition d'être liés et indispensables aux établissements de service public ou d'intérêt collectif.

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Le détail des obligations relatives à l'exploitation, la fourniture d'eau et les raccordements figure en annexe du présent PLU.

4.2. Assainissement

Les modes de gestion et la réglementation des eaux usées et des eaux pluviales figurent en annexe du présent PLU et s'appliquent dans l'ensemble de la zone.

4.3. Electricité et télécommunication

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être installés en souterrains.

UC 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et qu'il s'efforce à réduire la part de l'énergie grise des matériaux employés.

5.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement des types d'énergie vers des énergies plus propres ou renouvelables.

5.3 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

UC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres.

UC 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au faîtage et 12 mètres à l'acrotère ou à la gouttière principale du toit. Toutefois, les aires de jeu et de sport couvertes pourront dépasser cette hauteur si leurs caractéristiques techniques l'exigent.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et les paysages naturels.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Toitures

Les toitures plates ou à faible pente sont autorisées, leur végétalisation est préconisée.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 1m80, sauf pour des raisons techniques ou de sécurité.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation peut être démontrée.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres correspondent à la surface de sol non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les voies de circulation et les accès.

La superficie des espaces verts doit être au moins égale à 20% de la superficie totale de la zone UC.

Les surfaces non imperméabilisées et plantées (aires de jeu, stades, aires de stationnement arborées, toitures végétalisées...) comptent pour le quart comme des espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de 10 places, doivent être plantées à raison d'un arbre au minimum pour 6 emplacements.

ZONE UD

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

La zone UD correspond à des équipements d'hébergement et de vacances existants déconnectés de l'agglomération, elle est découpée en deux sous-zones.

La sous-zone UD1 correspond à une ancienne colonie de vacances devenue par la suite centre d'accueil et de vacances. On y retrouve des maisons d'habitation, des structures d'hébergement, des annexes techniques, des aires de jeu et une chapelle.

La sous-zone UD2 représente un ensemble de constructions anciennes à usage d'hébergement temporaire, affectation qui se prolonge sur le ban voisin de Ligsdorf.

Articles

UD 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions destinées à la production industrielle, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les commerces.
- 1.3. Les entrepôts.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.4. Les constructions, travaux, installations et aménagements suivants :
 - l'installation de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, de déchets;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.

UD 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, d'artisanat, de service public ou d'intérêt collectif, à condition d'être intégrés de manière satisfaisante et discrète dans le site et de respecter l'environnement boisé.
- 2.2. L'agrandissement, la transformation et le changement de destination des constructions existantes, à condition de ne pas générer une augmentation de nuisance incompatible avec le site et l'environnement naturel.
- 2.4. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir et mentionner le nouveau projet d'aménagement.
- 2.5. Les aires de stationnement ouvertes au public sont soumises à autorisation préalable.

UD 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès devront avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la mise en œuvre du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

UD 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. Le détail des obligations relatives à l'exploitation, la fourniture d'eau et les raccordements figure en annexe du présent PLU.

4.2. Assainissement

Les modes de gestion et la réglementation des eaux usées et des eaux pluviales figurent en annexe du présent PLU et s'appliquent dans l'ensemble de la zone.

4.3. Electricité et télécommunication

Sauf impossibilité technique, les réseaux et les branchements d'électricité moyenne ou basse tension, de téléphone et de télédistribution devront être installés en souterrain.

UD 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5.1. Performances énergétiques

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

Pour les constructions neuves et les rénovations, le pétitionnaire devra démontrer à travers la notice descriptive du projet, qu'il favorise l'usage des énergies renouvelables et qu'il s'efforce à réduire la part de l'énergie grise des matériaux employés.

5.2. Performances environnementales

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

L'isolation par l'extérieur sera favorisée tout en privilégiant l'animation des façades, par un choix pertinent des matériaux.

Les immeubles d'habitation ou à usage tertiaire devront être équipés de dispositifs permettant le choix ou le remplacement des types d'énergie vers des énergies plus propres ou renouvelables.

5.3 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 25 mètres de la route départementale et à 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2. Les constructions de toute nature devront être implantées à une distance au moins égale à 20 mètres des boisements de la zone N limitrophe, matérialisés au plan de zonage.

UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Toutefois, les abris ou annexes de moins de 20 mètres carrés, les carports, les locaux techniques (poubelles, tri sélectif) pourront s'implanter sur la limite séparative à condition que leur hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune.

UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement entre deux constructions à usage principal d'habitation doit être au moins égale à 4 mètres.

UD 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UD 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point par rapport au terrain naturel préexistant.

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage et 11 mètres à l'acrotère ou à la gouttière principale du toit.

10.2. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, ventilation, machinerie d'ascenseur et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect, une architecture et des dimensions compatibles avec le caractère des lieux avoisinants, les sites et les paysages naturels.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

11.3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées, leur végétalisation pourra être exigée dans le périmètre d'application de la servitude relative aux Monuments historiques.

11.4. Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur totale de 1m80.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat. A proximité immédiate des voies publiques, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

UD 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation peut être démontrée.

UD 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres correspondent à la surface de sol non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les voies de circulation et les accès.

La superficie des espaces verts de pleine terre doit être au moins égale à 50% de la superficie du terrain.

Les surfaces non imperméabilisées et plantées (aires de stationnement par exemple) comptent pour le quart comme des espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour 6 emplacements, en complément des espaces verts.

ZONE UE

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

Dans le P.L.U. de Ferrette un seul site présente un caractère de zone d'activités. Il est occupé par des surfaces commerciales et les aires de stationnement associées.

Articles

UE 1 : Types d'occupations et d'utilisations des sols interdites

1.1 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt sont interdites dans la zone.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants sont interdits:

- les parcs d'attraction,
- l'installation de caravane,
- les terrains de camping,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules.

1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UE 2. : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. Sont admises, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations, les occupations et utilisations du sol à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce ainsi que les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes dans la limite des occupations et utilisations du sol admises, et à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec les sites et paysages environnants et les zones d'habitation avoisinantes.

UE 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent un accès convenable des moyens de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les entrées des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules d'entrer et de sortir de la propriété dans des conditions satisfaisantes de sécurité.

Dans tous les cas, les accès devront être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Le détail des obligations relatives à l'exploitation, la fourniture d'eau et les raccordements figure en annexe du présent PLU.

4.2. Assainissement

Les modes de gestion et la réglementation des eaux usées et des eaux pluviales figurent en annexe du présent PLU et s'appliquent dans l'ensemble de la zone.

4.3. Autres réseaux (électricité téléphone télédistribution)

A l'intérieur des îlots de propriété, si la configuration des lieux et la structure technique des réseaux d'électricité et de communication le permettent, les raccordements seront réalisés en souterrain.

UE 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

5.1 Performances énergétiques et environnementales

Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte que leur consommation d'énergie primaire soit minimisée.

5.2 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.

UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations techniques de faible emprise, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1 Les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement de la Route Départementale 473 et à 4 mètres au moins de l'alignement des autres voies.

UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.3.** D'autres implantations sont possibles lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les conditions fixées à l'article 8 doivent alors être respectées.

UE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une construction voisine doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UE 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

UE 10 : Hauteur maximum des constructions

Pour l'application des règles de hauteur, la référence est le point le plus bas du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction projetée.

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres hors tout, mesurés verticalement à partir de l'alignement de la RD473 au droit de la zone UE.
- 10.2.** Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise pourront atteindre 12 mètres.

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments et matériaux

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou 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.

L'aménagement devra comporter un traitement qualitatif des espaces extérieurs. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales

11.2. Dépôts et stockage

Sauf nécessités découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal à base

d'essences locales. Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent doivent être entreposés dans des locaux clos et couverts.

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des installations et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent, sauf cas particuliers, être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple ne dépassant pas 2 mètres de hauteur. Les murs maçonnés ou murs-bahuts ne pourront dépasser une hauteur totale de 1 mètre.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations, sur la base des normes minimales définies en annexe. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.

12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront être adaptées si une polyvalence d'utilisation des aires peut être justifiée.

12.3 Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules, ainsi qu'au chargement et déchargement.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces libres correspondent à la surface de sol non occupée par l'emprise au sol des constructions, par les voies de circulation et les accès.

Les aires de stationnement au sol de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour 6 emplacements. Les marges de recul doivent être traitées en espaces verts de pleine terre.

ZONE AU

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à l'urbanisation future mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU. A l'interface entre quartiers d'habitation et zone sportive et scolaire, elle représente une réserve foncière pouvant être ouverte ultérieurement à l'urbanisation, en fonction des besoins par voie de modification ou de révision du PLU.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que tous travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'entretien et la mise en valeur du site, ou nécessités pour des raisons de sécurité.

AU 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Néant.

AU 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Néant.

AU 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public est possible à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public est possible à l'alignement ou en retrait des limites de propriété.

AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3m par rapport au terrain naturel préexistant.

AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Néant

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant

AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Néant

ZONE A

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

La zone A couvre les parties du territoire communal affectées à l'activité agricole.

La zone A sauf secteur Aa est destiné à accueillir des constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur Aa où la constructibilité est limitée pour des raisons paysagères ou environnementales.

L'espace agricole peut comprendre localement quelques constructions non agricoles, dont le règlement admet l'aménagement ou l'extension mesurée, à condition que l'activité agricole ne soit pas pénalisée.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites.

A 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, à la gestion des risques naturels et à la maintenance des cours d'eau et fossés, dans les conditions fixées par les articles 3 à 13.

2.2. L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement, de nuisance incompatible avec le voisinage, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et le site. Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 20% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU et sans création de nouveau logement.

2.3. Sauf dans le secteur Aa,

- les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 220 mètres carrés. Ces logements devront être établis à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation préexistants ou construits simultanément;
- que les constructions de toute nature ainsi que les installations techniques présentent une intégration paysagère suffisante par la volumétrie, les coloris et le traitement des abords.

2.4. Les abris de pâture à usage agricole légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 18 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté au moins, et à raison d'un seul par unité foncière.

A 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les modes de gestion et la réglementation des eaux usées et des eaux pluviales applicables figurent en annexe du présent PLU.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables dans le respect des normes en vigueur, de même que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

A 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf si des raisons techniques s'y opposent, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toute construction hormis les abris de pâture respectera un recul au moins égal à 20 mètres par rapport aux plantations et espaces boisés matérialisés au plan de zonage.

A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

L'extension des maisons d'habitation existantes dans la zone A est limitée à 10% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU.

Pour les abris à usage agricole autorisés dans la zone A, l'emprise maximale est limitée à 18 m².

A 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur maximum des constructions à usage agricole, abris exclus est limitée à 12 mètres mesurés en tout point à partir du terrain naturel préexistant. La hauteur

des extensions des habitations non agricoles ne pourra excéder la hauteur du volume auquel elles se raccrochent.

10.2. Les abris à usage agricole admis dans la zone A ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de toute nature devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres, en particulier devant les façades en vue directe depuis les axes de circulation.

A 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les boisements et plantations existantes ou à réaliser sont classés et protégés au titre des articles L113-1, L113-2 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

ZONE N

Préambule de présentation (sans valeur réglementaire)

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère majoritairement boisé. Elle comprend également les milieux naturels remarquables, les sites et paysages sensibles et certaines zones à risques (chute de blocs, mouvements de terrain, chablis,...).

Elle comprend le **secteur Na** qui regroupe les étangs existants et le site du vallon du Katzenbach.

Elle comprend également **un secteur Nb** situé au pied du rempart destiné au stationnement.

L'espace naturel N comprend localement quelques constructions non agricoles, en particulier des maisons d'habitation dispersées dont le règlement admet l'aménagement ou l'extension mesurée, à condition que l'activité agricole ne soit pas pénalisée.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- La création d'étangs, sauf dans le secteur Na ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières;
 - Les dépôts de toute nature ;
 - Les terrains de camping et l'installation de caravanes,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - Les aires de jeu et de sport, sauf en Na.
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.
- 1.3** La suppression ou la réduction des espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destinés au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs destinés à limiter les risques naturels ou à permettre la régulation hydraulique.

N 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1** Les constructions, installations et travaux nécessaires au service public et d'intérêt collectif, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, ainsi que les travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et fossés.
- 2.2** Les occupations et utilisations du sol indispensables à la protection du site et à la prévention des risques naturels.
- 2.3** Les abris nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la forêt.
- 2.4** Les travaux d'entretien, de sécurisation et de mise en valeur des ruines du château. Les travaux et ouvrages de maintien des terres, murs de soutènement, à condition d'offrir l'apparence des murs en pierre sèche calcaire compatible avec le site.

- 2.5** Sauf sur les terrains concernés par des périmètres de captage d'eau potable, les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 18 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté.
- 2.6** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L151-23, L113-1 et L113-2 sont soumis à déclaration préalable.
- 2.7** L'adaptation et la réfection des constructions existantes sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nuisance incompatible avec le voisinage. Les extensions mesurées des habitations existantes, dans la limite de 10% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU.
- 2.8** Dans le secteur **Na**, la construction d'abris de pêche, à raison d'un abri maximum par unité foncière, à condition de ne pas dépasser une superficie maximale de 10 mètres carrés et une hauteur de 3 mètres. Sont également admis la création d'étangs et d'ouvrages d'intérêt général nécessaires à la gestion des eaux, ainsi que les aménagements légers indispensables à la mise en valeur récréative du site de la combe du Moulin.
- 2.9** Dans le secteur **Nb**, les occupations et utilisations du sol à destination de stationnement, à condition de s'intégrer de manière satisfaisante dans le site.

N 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

N 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Dans le cas où les constructions sont desservies par un réseau public, elles devront s'y raccorder.

Le déversement des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être subordonné à un pré-traitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu.

Les constructions de toute nature situées dans la zone N devront prendre en compte les contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, conformément à la réglementation du service public.

N 5 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant

N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dans le secteur Nb, les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Dans le secteur Nb, toute construction respectera un recul de 4 m au moins par rapport à la voie.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à édifier ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Néant.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des abris autorisés dans le secteur Na est de 10 mètres carrés, auvent compris. L'extension des maisons d'habitation de la zone N est limitée à 10% de leur emprise bâtie existante au moment de l'approbation du PLU.

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Sauf dans les secteurs Na et Nb, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 6 mètres, sauf nécessité technique. Cette hauteur est réduite à 3 mètres pour les constructions admises dans le secteur Na et 3,50 mètres dans le secteur Nb.

N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sauf impossibilité technique, les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels environnants.

N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations et de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces boisés existants classés au titre des articles L113-1, L113-2 et L151-23 du Code de l'Urbanisme délimités sur le plan de zonage sont à protéger. La végétalisation ligneuse formant alignement routier ou ripisylve devra être maintenue et entretenue.

NORMES GENERALES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés, sauf zone UA.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Habitation	Deux places minimum jusqu'à 80 m ² de surface de plancher à usage d'habitation, et une place supplémentaire par tranche de 40m ² de surface de plancher entamée. Les immeubles collectifs de logements devront comporter 2 places de stationnement banalisées supplémentaires par tranche de 400 mètres carrés de surface de plancher pour les besoins des visiteurs ou le chargement des véhicules électriques.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par studio, chambre, 1 place par logement de tourisme
Bureaux	1 place par tranche de 40 m ² de surface de plancher.
Commerce	1 place de stationnement par tranche complète de 50 m ² de surface de vente inférieure à 300 m ² ; 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m ² de surface de vente supérieure à 300 m ²
Artisanat	1 place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m ² d'emprise au sol
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Equipements hospitaliers ou de soins : 1 place pour 10 chambres Autres : 1 place par tranche de capacité d'accueil de 10 personnes.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

Stationnement des cycles

Sauf dans la zone UA, pour toute construction neuve comportant plus de 4 logements ou l'équivalent de 600m² de surface de plancher, immeubles de bureaux, équipements services publics ou d'intérêt collectif, sont exigées des aires de stationnement pour les cycles à raison de 2m² par tranche de 100m² de surface de plancher créée.

