



Communauté de Communes du Pays de Falaise



Commune de Falaise

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1



1) Choix de la procédure

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté de Communes du Pays de Falaise est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Communauté de Communes ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Communauté de Communes du Pays de Falaise peut cependant mener des procédures simplifiées telles que des modifications ou des mises en compatibilité.

Par délibération en date du 27 novembre 2017, la commune de Falaise a sollicité la Communauté de Communes pour une modification simplifiée de son PLU.

Par délibération en date du 21/12/2017, le Président de la Communauté de Communes a prescrit une procédure de modification simplifiée du PLU de Falaise, approuvé le 13/12/2010.

La présente modification simplifiée est la première du PLU de Falaise depuis son approbation.

A noter que la modification N°1 du PLU de Falaise a été approuvée le 3 septembre 2012, en même temps que la révision N°1 de ce même document. D'autre part, une seconde modification du PLU de Falaise a été approuvée le 14 octobre 2013

2) Les objectifs de la modification :

Le seul objectif est de modifier les reculs de construction au nord de la ville le long de la RD 658 en zone UE, l'article UE6.

3) La procédure retenue

La modification proposée dans le document ci-après est compatible avec les dispositions des articles L.153-31 et suivant du Code l'urbanisme.

- Elle ne change pas les orientations définies par le PADD,
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels,
- Elle ne présente pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction
- Elle ne diminue pas les possibilités de construction
- Elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Dans ce cadre réglementaire et au regard des évolutions du plan local d'urbanisme (PLU) envisagées qui concernent exclusivement l'évolution des marges de recul de la RD 658 en zone Ue, la procédure de modification simplifiée a été retenue. Cette dernière ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'objectif précis de cette modification simplifiée est de réduire à 15 m de l'alignement la RD 658, le recul des constructions en zone Ue.

4) Le déroulement de la procédure

Selon les articles L. 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'E.P.C.I. qui établit le projet de modification simplifiée et le notifie aux Personnes Publiques Associées avant d'être mis à disposition du public durant un mois. Les modalités de cette mise à disposition doivent être quant à elles définies par le Conseil Communautaire, en lien avec la commune, et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de la Communauté de Communes présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

L'acte approuvant une modification simplifiée deviendra exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du code général des collectivités territoriales.

Les modalités de mise à disposition du dossier au public de la modification simplifiée sont définies dans la délibération du Conseil Communautaire du 21/12/2017 de la façon suivante :

- la mise à disposition du dossier de modification simplifiée au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, ZA Guibray, rue de l'industrie, 14 700 Falaise et à la Mairie de Falaise, place guillaume le Conquérant 14 700 Falaise
- un registre permettant au public de formuler ses observations au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et à la Mairie de Falaise,
- la mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, du Scot du Pays de Falaise et de la Mairie de Falaise,
- l'affichage de l'avis de mise à disposition au siège de la Communauté de Communes du pays de Falaise et à la Mairie de Falaise.

Un avis annonçant la mise à disposition au public sera inséré dans Ouest France au moins 8 jours avant celle-ci.

5) Le contexte et modification

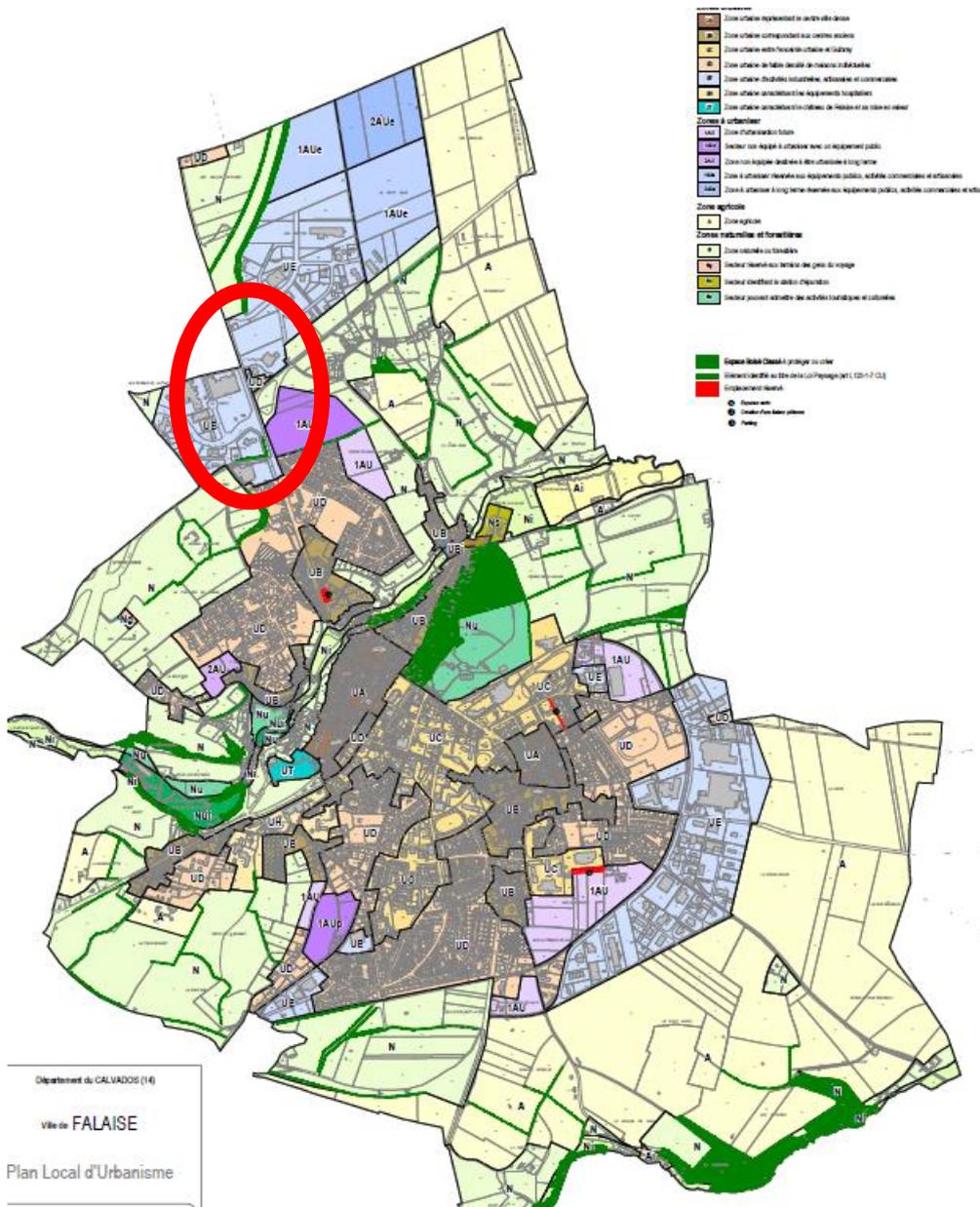
La commune de Falaise est traversée par la RD 658. Au nord de Falaise, une marge de recul de 75 mètres par rapport à l'alignement est indiquée dans l'article UE6 du règlement approuvé en 2010.

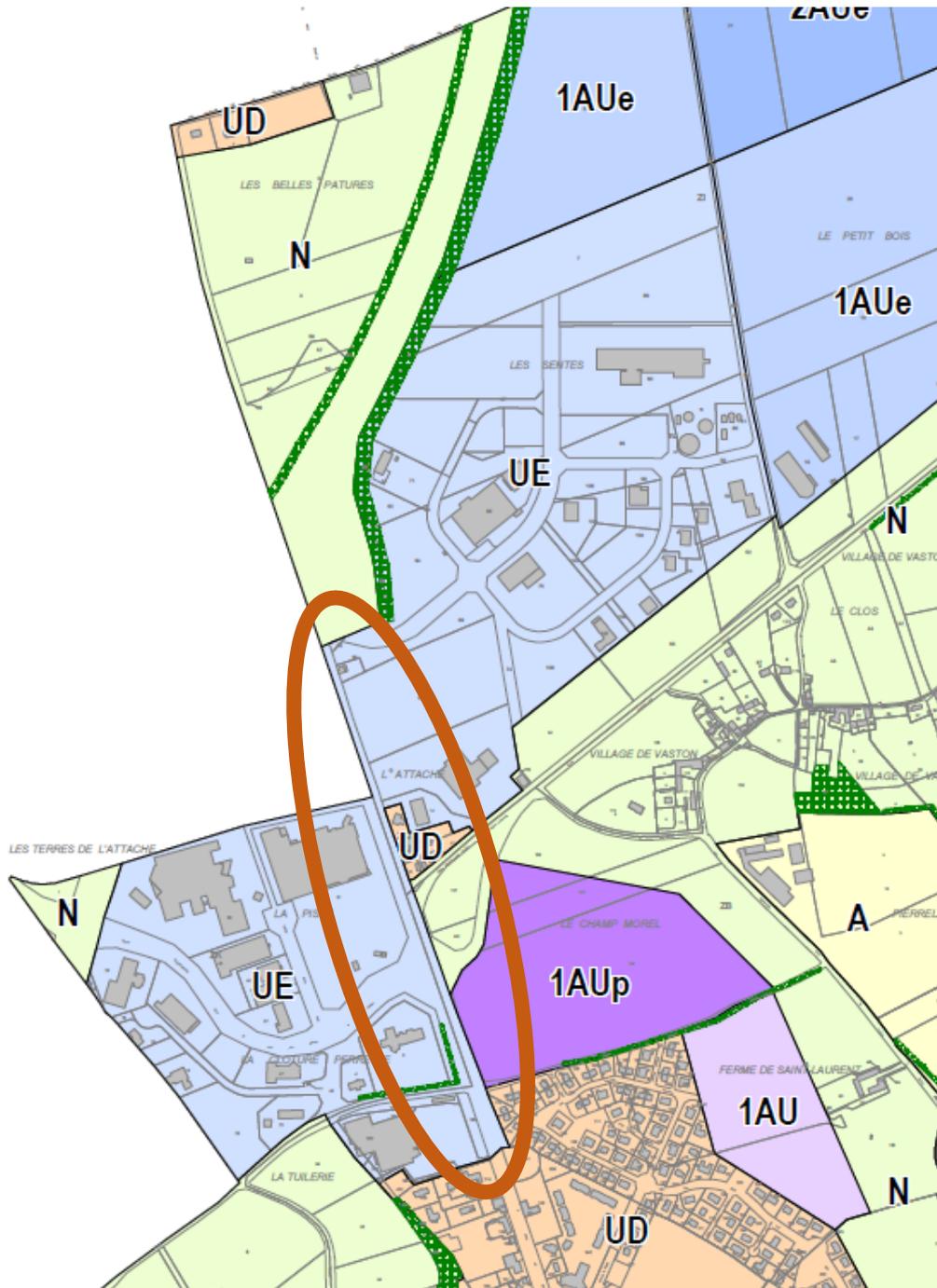
Ce recul important pénalise le développement de la zone d'activités Expansia et génère une consommation « inutile » d'espace.

Un recul de 75 m pourrait être imposé, si la RD 658, comme par le passé, était une route à grande circulation, conformément aux articles L111-6 à L11-8 du code de l'urbanisme (ils remplacent l'article L. 111-1-4 de l'ancienne partie législative du code de l'urbanisme). Actuellement, la route départementale 658 dans sa traversée de Falaise, n'est pas classée comme route à grande circulation au sens du décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation. Il est donc proposé de modifier l'article UE6 et de fixer pour la RD 658, une marge de recul des constructions à 15 mètres de l'alignement de la voie. Ce recul est identique à celui de la RD 511.

6) Cartographie

La modification simplifiée concerne uniquement le nord de Falaise





Uniquement la zone UE est impactée par cette modification simplifiée

7) Modification apportée au PLU

La présente modification apporte aux documents du PLU l'ajustement suivant :

-Modification des dispositions de l'article UE6, page 36 du règlement

PLU opposable	PLU modifié
<p>ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 75 mètres de la RD658- 100 mètres de la RN158 (future A88)- 15 mètres de la RD511- 5 mètres des autres voies <p>[...]</p>	<p>ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à :</p> <ul style="list-style-type: none">- 100 mètres de la RN158 (future A88)- 15 mètres de la RD511 et de la RD658- 5 mètres des autres voies <p>[...]</p>

8) Annexes

-Délibération de la Communauté de Communes du Pays de Falaise du 21 décembre 2017

-Règlement modifié de la zone UE dans sa globalité

Date de convocation : 14/12/2017

Nombre de délégués en exercice : 83

Nombre de délégués présents : 62

Nombre de délégués votants : 70

- **Voix POUR : 70**
- **Voix CONTRE : ...**
- **Abstention : ...**

L'an deux mille dix-sept, le 21 décembre, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à SAINT MARTIN DE MIEUX, sous la présidence de Monsieur Claude LETEURTRE.

Etaient présents :

Messieurs

LECAPITAINE MICHEL	LAURENT CLAUDE	ALLARD JEAN PIERRE
GOUPIL OLIVIER	BISSON ROGER	CAILLOUET MICHEL
DUGUEY BRUNO	MESNIL JEAN PHILIPPE	LUCAS YVES
DUBOST THIERRY	POURNY PASCAL	RUAU MAURICE
BARTHE PATRICK	TURBAN YVONNICK	LETEURTRE CLAUDE
LHERMET WILLIAM	GOULARD JOEL	BOUTIGNY MICHEL
GARCIA LOUIS	GUILLEMOT JEAN FRANÇOIS	NOEL MICHEL
LECOQ ANDRE	MEURGEY JEAN CLAUDE	GARIGUE JACQUES
PORCHON CHRISTIAN	ALIMECK TONY	LEFEVRE ALAIN
BACHELEY CHRISTIAN	GIESZCZYK JEAN-RENE	ORIOU MICHAËL
BLAIS NORBERT	HEURTIN JEAN-YVES	RANNOU JEAN-MICHEL
LEMERCIER JEAN-JACQUES	LEBRETON JACKY	KEPA GERARD
BENOIT DOMINIQUE	HUET SERGE	GOUPIL JEAN PIERRE
LEROUX JEAN-CLAUDE	LIVIC PIERRE	BINET ALAIN
HAGHEBAERT DANIEL	LEBOUCQ JEAN-YVES	DEWAELE KEVIN
BONNE JEAN LOUIS	LEFEVRE PASCAL	

Mesdames

LALLIER BRIGITTE	DEWAELE-CANOUEL CLARA	JOSSEAUME ELISABETH
CHIVARD MARYVONNE	RUL BRIGITTE	MARY-ROUQUETTE VALERIE
LEBAILLY BENEDICTE	GUEVEL-BADOU CECILE	GRENIER SYLVIE
BLANDIN DANIELE	GUIBOUT MARYVONNE	MARC MARIE-NOËLLE
COUDIERE JACQUELINE	ROUSSEAU EMILIE	DUCRET VIRGINIE

Pouvoirs :

MARIE JEAN-LUC a donné pouvoir à LECAPITAINE MICHEL
 HINARD MARIE-ANNE a donné pouvoir à BONNE JEAN LOUIS
 MACE ERIC a donné pouvoir à DUBOST THIERRY
 LASNE MARGARETH a donné pouvoir à CHIVARD MARYVONNE
 STANC NATHALIE a donné pouvoir à TURBAN YVONNICK
 MAUNOURY HERVE a donné pouvoir à LEBAILLY BENEDICTE
 GASNIER JEAN-MARIE a donné pouvoir à KEPA GERARD
 MAUNOURY MARYVONNE a donné pouvoir à BENOIT DOMINIQUE

Lesquels forment la majorité des membres en exercice.

Etaient absents ou excusés :

Messieurs :

BERHAULT DIDIER	SOBECKI LOIC	ANDRE JEAN LUC
BARBERA MIGUEL	DESERT CLAUDE	DUFAY FABIEN
ROSET YVES	LIETTA JEAN	LETOURNEUR RAYMOND
PHILIPPART DAVID		

Mesdames AUBEY SABRINA, GUILBERT CAROLINE, MARGUERITTE MAURICETTE

M. Pierre LIVIC est désigné secrétaire de séance.

Certifiée exécutoire compte

tenu de la transmission en

Préfecture le : 26 décembre 2017

Affichée le : 26 décembre 2017

URBANISME – PLU FALAISE – PRESCRIPTION DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le PLU de la ville de Falaise doit être modifié pour plusieurs raisons. L'une de ces raisons impacte directement le développement économique de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et présente un réel caractère d'urgence.

Il s'agit de réduire ou supprimer la règle de 75 m de recul de part et d'autre de la RD 658 (désignée au préalable comme route à grande circulation) imposée dans le règlement de la zone UE du PLU. En effet, la Communauté de communes a reçu des sollicitations pour l'acquisition de terrains dans le cadre du développement économique dans la parcelle cadastrées section BA n°46. Réduire la règle de recul permettra une densification plus importante et à terme une consommation moindre de l'espace.

Cette règle peut faire l'objet d'une modification simplifiée, dans la mesure où cette modification n'aura pas pour effet de remettre en cause l'économie générale du PADD et qu'elle n'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Le Conseil communautaire

- Vu les dispositions du code de l'urbanisme notamment celles relatives au Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu l'article L5211-17 du CGCT ;
- Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Falaise en date du 12 décembre 2016 prescrivant la modification de son PLU et sa justification ;
- Vu la compétence Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale transférée à la Communauté de communes depuis le 27 mars 2017 ;
- Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Falaise du 27 novembre 2017 sollicitant la poursuite de la procédure par la Communauté de communes ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Falaise en date du 21 décembre 2017 décidant la poursuite de la modification du PLU de Falaise ;
- Considérant la nécessité de modifier le PLU de Falaise,
- Considérant l'urgence pour le développement économique de la Communauté de Communes de la modification de la règle des 75m de part et d'autre de la RD 658,
- Considérant que cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PADD et permet une augmentation de moins de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Considérant en conséquence que la procédure de modification simplifiée peut s'appliquer,
- Considérant qu'en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée devra être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132.7 et L132.9 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition du public ;

Après en avoir délibéré,

➤ DECIDE :

- De prescrire l'engagement d'une procédure de modification simplifiée du PLU de Falaise dont l'objectif est la réduction ou la suppression de la règle de 75 m de recul de part et d'autre de la RD 658 (désignée au préalable comme route à grande circulation) imposée dans le règlement de la zone UE du PLU.
- Le projet de modification simplifiée sera notifié au Préfet et Personnes Publiques Associées avant sa mise à disposition du public ;
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par le Préfet et les Personnes Publiques Associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.
- De mettre le projet de modification simplifiée du PLU de falaise et l'exposé des motifs à disposition du public :
 - Au siège de la Communauté de communes du Pays de Falaise, rue de l'industrie à Falaise, aux jours et heures d'ouverture
 - A la mairie de Falaise, place Guillaume le Conquérant à Falaise, aux jours et heures d'ouverturepour une durée d'un mois du 19 février 2018 au 19 mars 2018 inclus ;
- De porter un avis à la connaissance du public précisant les modalités de la mise à disposition au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cet avis sera affiché en mairie de Falaise et au siège de la Communauté de communes, ainsi que publié sur les sites de la ville de Falaise et de la Communauté de communes dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- Un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification simplifiée du PLU de Falaise sera ouvert et tenu à la disposition du public au jours et heures d'ouverture au siège de la communauté de communes pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- Le projet pourra être consulté sur le site Internet de la ville à l'adresse suivante www.falaise.fr et sur le site Internet de la Communauté de communes du Pays de Falaise à l'adresse suivante www.paysdefalaise.fr . Les observations pourront également être formulées à l'adresse suivante : scot@paysdefalaise.fr;
- Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du projet de modification simplifiée du PLU auprès de la Communauté de communes du Pays de Falaise,
- A l'expiration du délai de mise à disposition du public, le Président en présentera le bilan au conseil communautaire qui en délibèrera et approuvera le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées et du public,
- La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la communauté de communes et en mairie de Falaise durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Le Président,
Claude Leteurtre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-241400514-20171226-176-2017-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 26/12/2017

ZONE UE

Zone urbaine affectée aux activités artisanales, industrielles, commerciales, tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions autres que celles visées à l'article UE2.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations à usage artisanal, industriel ou commercial, aux activités tertiaires et aux services en particulier de restauration et d'hôtellerie.
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.
- Les équipements d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure, aux activités et aux constructions autorisées dans la zone et aux équipements d'intérêt général.
- Les installations classées.
- Les extensions d'installations classées ou qui deviendraient classables, ainsi que l'aménagement des installations classées existantes si les travaux sont destinés à réduire les nuisances ou à se mettre en conformité.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition nécessaires et liés à l'activité principale de l'entreprise sous réserve que des aménagements paysagers limitent et agrémentent les vues.
- Le changement d'affectation de bâtiments existants pour un usage autorisé dans la zone.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'usage et au trafic qu'elles ont à supporter, pour le trafic quotidien comme pour l'approche des véhicules et matériels de lutte contre l'incendie ainsi que les services de collecte des ordures ménagères. (Gabarit libre de 3m de large minimum)
- Les prescriptions issues de la loi n° 2005-102 et des décrets d'application (notamment du décret n° 2006-1658 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics) devront être respectées.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau :
 - Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.
- Assainissement :
 - Eaux usées domestiques : Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction disposant d'installation sanitaire. Ce branchement sera conforme au règlement d'assainissement et au règlement sanitaire départemental.
 - Eaux résiduaires industrielles : Le raccordement sur le réseau d'assainissement, par un branchement spécifique éventuellement doté d'un dispositif d'obturation, est obligatoire pour toute construction
Suivant les dispositions prévues à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents résiduaires industriels pré-épurés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- Eaux pluviales : L'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales sur le terrain devront être privilégiés; le raccordement du trop-plein du puisard ou du bassin au réseau est autorisé.

Lorsque le réseau d'évacuation existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans tous les cas, les aménagements devront permettre de limiter le débit d'écoulement sortant à 5 l/s/ha pour une pluie décennale, sauf impossibilité technique avérée.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur...) pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.

- Autres réseaux :

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de câble devront être enterrés jusqu'aux raccordements aux réseaux des concessionnaires, si l'effacement des réseaux est prévu ou réalisé.

- Déchets ménagers :

- Pour toute construction à usage d'activité ou d'habitat collectif, un espace destiné au stockage des bacs de collecte des déchets ménagers devra être aménagé. (Surface de 0.30 m² par logement avec un minimum de 5 m²). Cet espace sera facilement accessible de la voie publique.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies à une distance minimale de :

- 100 mètres de la RN158 (future A88)
- 15 mètres de la RD511 et de la RD 658
- 5 mètres des autres voies

- Des reculs différents pourront être autorisés :

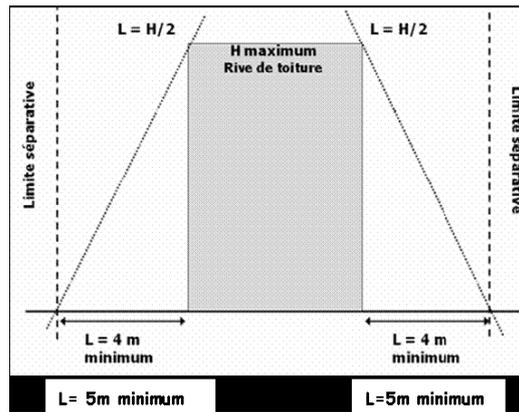
- Lorsque la voie considérée est réservée à l'usage piéton ou cycliste
- Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la géométrie de la parcelle

- les éléments secondaires (balcons, saillies de toiture) peuvent être autorisés dans la limite d'un débord d'un mètre. Cependant, ces saillies et débords sur alignement des voies devront se situer à une hauteur minimale de 3.5 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit avec une distance minimale au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée horizontalement au point le plus proche de la limite parcellaire, sans jamais être inférieure à 5 mètres.



- Les saillies de toiture peuvent être autorisées dans la limite d'un débord d'un mètre et sous réserve que les eaux de ruissellement soient recueillies sur la parcelle objet de la construction.
- Des reculs différents peuvent être autorisés
 - Pour répondre à des impératifs techniques ou architecturaux liés à la forme de la parcelle ou à des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et la sécurité.
 - Pour les bâtiments annexes non accolées au bâtiment principal sous réserve d'une hauteur inférieure à 3 mètres

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- L'implantation des constructions sur une même propriété doit s'effectuer selon les principes suivants :
 - permettre l'évolution du bâti ou de ses fonctions,
 - permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie s'il y a lieu.
- Dans le cas de constructions d'habitations autorisées au titre de l'article UE2, la distance entre les habitations et les bâtiments industriels devra être au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions avec une distance minimale de 4 mètres, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation des installations classées et à la sécurité.
- Les autres constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 mètres. Cette distance ne doit pas porter atteinte aux dispositions liées à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement et à la sécurité.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions à usage d'activité ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 15 mètres pour les bâtiments à usage d'activité
 - 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- La hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée et de ventilation, cage d'ascenseur et d'accès aux toitures, locaux techniques...

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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. »

- S'agissant plus particulièrement de bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de parement seront choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien et de préférence auto-lavables.
- Les couleurs des façades des bureaux construits en maçonnerie devront s'intégrer au mieux à l'environnement paysager, le ton pierre (beige ocré) devra être privilégié.

Clôtures :

- Les clôtures seront assurées de préférence par un grillage plastifié éventuellement doublé d'une haie d'essences variées.
- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m.

Portails :

- Les portails pourront être implantés en limite de parcelle pour autant que la largeur utile de la voie permette, au droit du portail, les manoeuvres nécessaires d'entrée et sortie des véhicules. Ils ne devront pas s'ouvrir sur le domaine public.

Eco-conception :

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les panneaux et capteurs solaires, sont autorisés sous condition d'être intégrés à la volumétrie des éléments de la construction, (toiture, façade, garde corps...) ou de ses prolongement (murs de tenue des terres, garde corps de terrasse ...).
- Les murs seront de préférence construits en brique monomur ou traditionnelle, en béton cellulaire ou en bois.
- Les bois utilisés proviendront de bois gérés durablement (label PEFC ou FSC)
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'emprise des voies et espaces publics
- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage de commerces, il est exigé un emplacement de stationnement pour 50 m² de surface de vente
- Pour les autres activités autorisées et les locaux artisanaux, il est exigé un emplacement de stationnement pour 60 m² de SHON.
- Les véhicules utilitaires nécessaires à l'exercice des activités économiques devront être stationnés dans l'emprise des parcelles dévolues à ces activités, ou sur des parcelles privées à proximité.
- Le stationnement sur la voie publique ne sera admis que pour les actions ponctuelles de livraisons.
- Stationnement handicapés : Il sera prévu une place de stationnement réservée aux handicapés par tranche de 50 places créées avec un minimum de une place pour la première tranche de 15.
- Les commerces, équipements ou services ouverts au public comprendront une aire de stationnement aménagée pour les bicyclettes, vélomoteurs, motos ou mobylettes
- Modalités d'application : Ces prescriptions sont cumulatives dans le cas de mixité des fonctions dans la même construction.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres et en particulier les marges de recul en bordure des voies seront plantés et convenablement entretenus.
- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs et les parkings. Ces rideaux devront utiliser des essences arbustives et être constitués de manière à façonner une nouvelle trame bocagère. Le fond des parcelles situées en bordure extérieure de la zone devra obligatoirement recevoir des plantations de ce type.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour six emplacements.
- Les types d'arbres seront des feuillus d'essences locales.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé