

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

Enumération des occupations et utilisations du sol réglementées au titre du code de l'urbanisme :

- les clôtures (article L 441.1 et suivants du Code de l'urbanisme);
- les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (article L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les constructions (article L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les lotissements (article L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 janvier 1993) ;
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs (article R 443,1 et suivants du Code de l'urbanisme);
- les installations et travaux divers, parcs d'attraction, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (article R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les démolitions (article L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme, les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

a) Dispositions législatives

Article L.111-3« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. »

Article L.111-9 - L'autorité compétente" peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être apposé, dans des conditions définies à l'article L.111-8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunal compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département.

La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés."

"Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée".

Article L.332-6 Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes.

- 1) Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis par l'article L.332-9;
- 2) Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L.332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L.332-9;
- 3) La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L.332-15;
- 4) Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L.524-2 à L.524-13 du code du Patrimoine.

Article L.421-4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

b) Dispositions réglementaires

Article R.111-2 - 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 ou leurs dimensions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111-3.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-3.2 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4 - Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de ces accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- 1) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- 2) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-14.2 - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un Schéma Directeur intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avec le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 (ancien).

Article R.111.21 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sites 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.

Nota : Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, équipées ou non, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;
- les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions spéciales rappelées en annexe du règlement ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Le document graphique de zonage fait apparaître en outre

- les secteurs de vestiges archéologiques protégés au titre des dispositions de code du patrimoine,
- les secteurs soumis aux nuisances sonores,
- les secteurs concernés par les dispositions de l'art. L111-1-4 du code de l'urbanisme (loi Bernier),
- les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L .123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

1) La zone urbaine comprend les zones et les secteurs suivants :

–UA: le centre bourg,

–UB : le secteur d'habitat récent en périphérie du centre bourg.

La zone UB comprend une sous zone UBa où l'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

–UC : les secteurs résidentiels.

–UE : les secteurs d'activité économique.

2) La zone à urbaniser comprend les zones suivantes :

1AUh : zone à urbaniser pour l'habitat, ouverture immédiate

–2AUh : zone d'urbanisation pour l'habitat, ouverture ultérieure

–2AUa : zone à urbaniser pour les activités économiques, ouverture ultérieure

–1AUL : zone à urbaniser pour des équipements de loisirs, ouverture immédiate

3) La zone agricole comprend :

–A : zone agricole.

La zone A comprend une sous zone Ap, zone agricole à forte sensibilité paysagère.

4) La zone naturelle comprend les zones suivantes :

–N : zone naturelle

La zone N comprend plusieurs sous zones :

- Ne : zone naturelle à forte sensibilité environnementale

- Nh : zone naturelle d'habitat diffus.

La zone Nh comprend un secteur Nhc où la construction de nouvelles habitations est autorisée à condition qu'elles se branchent sur un réseau d'assainissement collectif.

- NI : zone naturelle de loisirs.

- Nm : zone naturelle mixte habitat – agriculture

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

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

Références réglementaires

ETABLISSEMENTS CLASSES

Dispositions du code de l'environnement.

NOMENCLATURE DES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT : décret du 20 mai 1953 modifié.

STATIONNEMENT DES CARAVANES

- Décret n° 84-227 du 29 mars 1984
- Articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

LOTISSEMENTS

- Articles R.315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Décret n°84-228 du 29 mars 1984 sur les demandes d'autorisation de lotir.
- Décret n°86-514 du 14 mars 1986 sur les simplifications administratives.
- Décret n°86-516 du 14 mars 1986 sur les divisions soumises à déclaration.

ESPACES BOISES

- Articles L.130-1 à L130-3 du Code de l'Urbanisme reproduits pour partie ci-après :
L130-1 - Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I, livre III du code forestier.
"... L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :
"a) *Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois par dérogation aux dispositions de la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables.*"

Concernant les défrichements, consulter le code forestier et notamment son titre III

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Le code du patrimoine.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Article L.211-1 du code de l'urbanisme.

Le droit de préemption urbain est institué sur la totalité des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISIONS FONCIERES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE

- Loi n°85-729 du 18 juillet 1985 (article 13).
- Décret n°86-516 du 14 mars 1986 (article 9).
- Article L. 111.5-2 et R. 315-56 à 315.-61 du Code de l'Urbanisme.

ZONE UA

CENTRE BOURG

Cette zone couvre le centre ancien de Moulay et les secteurs qu'il apparaît souhaitable de densifier le long des voies principales du bourg : rue de la Métairie, rue de l'église, actuelle RN 162.

La densification de cette zone devra permettre de la distinguer peu à peu des autres secteurs urbains et assurer une meilleure lisibilité du bourg.

Elle comprend

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de le détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers,
- des secteurs de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m². et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces fibres,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas changement de destination et que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone.
- les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Il est rappelé que :

- dans l'ensemble de la zone, est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au titre des installations et travaux divers la destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage.
- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3 -1 : Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UA 3 - 2 : Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

UA 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE UA 5- SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement du bâti dominant.

Toutefois, l'implantation en retrait de la voie est autorisée :

- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre, constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant être employés conjointement,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise sans diminution du recul préexistant.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative sur une profondeur maximale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative, au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UA 10 —1 : Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), ni aux édifices du culte.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

UA 10 — 2 : Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 2 étages soit 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

UA 11- 1: Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent s'intégrer au bourg par leurs dimensions, volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

Les interventions sur les éléments de paysage de type patrimoine bâti à protéger recensés sur les plans de zonage doivent se faire dans le respect du caractère patrimonial et traditionnel de la construction.

UA 11 — 2 : Habitations, extensions et annexes accolées

• Pente des toitures

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale de la construction le justifie.

• Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres peuvent être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations doivent être de teinte ardoise.

• Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas doivent être de préférence réalisées à l'arrière des habitations en évitant de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

• Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte sombre non brillante.

Les coffres de volets roulant, s'ils sont visibles depuis le domaine public, doivent être masqués par des lambrequins.

Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

UA 11 — 3 : Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions

• Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions supérieures ou égales à 9 m²:

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

• Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions inférieures à 9 m²:

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bois de teinte foncée en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques (ou fibro) mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

UA 11 —4: Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murs ou murets en pierre existants doivent être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures doivent éviter de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois), Les clôtures doivent rester dans l'esprit du bâti et en reprendre les matériaux.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

UA 12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

UA 12 - 2: Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 1 place de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locale recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100 m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manoeuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement et les espaces verts doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UB

HABITAT RECENT

Cette zone couvre le secteur des extensions urbaines pavillonnaires, effectuées sous forme de lotissements.

L'uniformité de ces lotissements et l'absence de hiérarchie des voies ne permettent pas de différencier les secteurs centraux du bourg des autres secteurs, à l'écart des principales voies de circulation.

Le règlement de la zone UB, au contraire de celui de la zone UA, restreint les possibilités de densification pour faire évoluer différemment les secteurs pavillonnaires périphériques.

A long terme, ces secteurs moins denses pourront être aisément identifiés comme les extensions du centre bourg.

Elle comprend

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de le détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers,
- des secteurs de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.

La zone UB comprend également un sous secteur UBa, correspondant aux lotissements de l'Ecottay et du Préaucher, où la densité est déjà importante. Dans ce secteur, les constructions seront autorisées en limites séparatives.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas changement de destination et que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone.
- les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Dans l'ensemble de la zone, est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au titre des installations et travaux divers la destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que précisées à l'art. UB-13.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3 - 1: Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UB 3 - 2 Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

UB 4 - 2 : Assainissement

a)Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement du bâti dominant.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Dans le cas où la construction est desservie par plusieurs voies on ne retiendra que la voie principale pour les règles d'implantation.

Une implantation différente de celle résultant des règles édictées au présent article peut être autorisée

- dans le cadre d'une opération d'ensemble si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise sans augmentation du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

Dans la zone UBa :

L'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée.

Dans ce cas, au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative, au-delà de la profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UB 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 10 —1 : Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

UB 10 — 2 : Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage soit 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

UB 11-1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent s'intégrer au bourg par leurs dimensions, volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

UB 11 — 2 : Habitations, extensions et annexes accolées

• Pente des toitures

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale de la construction le justifie.

• Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations devront être de teinte ardoise.

- **Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas doivent être de préférence édifiées à l'arrière des habitations et éviteront de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et non brillante.

Les coffres de volets roulant, s'ils sont visibles depuis le domaine public, doivent être masqués par des lambrequins.

Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

UB 11 — 3 : Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions supérieures ou égales à 9 m²**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions inférieures à 9 m² :**

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bois de teinte foncée, en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques (ou fibro) mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

UB 11 — 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les clôtures ne devront jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murs ou murets en pierre existants doivent être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures doivent éviter de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois),

Les clôtures doivent rester dans l'esprit du bâti et en reprendre les matériaux.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

UB 12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se

rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

UB 12 - 2: Normes de stationnement

- Habitations individuelles: 2 places de stationnement non closes par rapport à la voie publique par logement et situées à l'intérieur des parcelles.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :
1 place de stationnement par logement.
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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100 m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manoeuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1er degré
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement et les espaces verts doivent être plantés.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme indiqués sur les plans de zonage doivent être protégés. Toute destruction de tout ou partie de ces éléments doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie au titre des installations et travaux divers.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments de paysage peuvent être autorisés

- dans le cadre d'intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, création de voie,...),

- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Le cas échéant, l'autorisation peut être délivrée moyennant des mesures compensatoires à la destruction de l'élément de paysage telle que la replantation sur une même surface ou un même linéaire.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE UC

SECTEURS URBAINS RESIDENTIELS

Cette zone concerne les secteurs d'habitat résidentiels, peu denses, situés au-dessus de Beurivage et le long du chemin du Mesnil.

Le présent règlement vise à conserver les ambiances résidentielles en limitant les possibilités de densification.

Elle comprend :

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- un secteur inondable soumis aux dispositions du PPRi reportées dans le document « servitudes d'utilité publique ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent et les dispositions du PPRi, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le bourg.

- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas changement de destination et que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone.
- les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

UC 3 - 1 : Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UC 3 - 2 : Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

UC 4 - 2 : Assainissement

α) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

β) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE UC 5- SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter une superficie minimum de 3500 m²

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes et de leurs annexes

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

Toute construction principale nouvelle doit être implantée dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie desservant la parcelle.

Une implantation différente de celle résultant des règles édictées au présent article peut être autorisée :

- dans le cadre d'une opération d'ensemble si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.
- si l'opération ne crée pas d'accès supplémentaire sur les voies existantes.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée pour les constructions dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UC 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les dispositions du PPRI, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UC 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UC 10 — 1: Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

UC 10 — 2: Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

UC 11-1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent s'intégrer au bourg par leurs dimensions, volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

UC 11 —2 : Habitations, extensions et annexes accolées

• Pente des toitures

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale de la construction le justifie.

- **Couverture**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres peuvent être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations doivent être de teinte ardoise.

- **Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas doivent être de préférence édifiées à l'arrière des habitations et doivent éviter de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte sombre et non brillante.

Les coffres de volets roulant, s'ils sont visibles du domaine public, doivent être masqués par des lambrequins.

Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

UC 11 — 3 : Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions supérieures ou égales à 9 m²**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions inférieures à 9 m² :**

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bois de teinte foncée, en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques (ou fibre) mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

UC 11 — 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les clôtures maçonnées sont interdites, on leur préfère une haie d'essences locales variées ou un grillage de teinte neutre éventuellement doublé d'une haie.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

UC 12 - 1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

UC 12 - 2: Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement non closes par rapport à la voie publique par logement et situées à l'intérieur des parcelles.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :

1 place de stationnement par logement.

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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manoeuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces verts doivent avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m², un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts) doit être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.

Les espaces verts et les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE UE

ACTIVITES ECONOMIQUES

Cette zone concerne deux secteurs :

- La zone artisanale des Ormeaux,
- Quelques terrains, dont un est déjà aménagé, chemin du Mesnil.

Seules les activités artisanales et les constructions à usage commercial qui y sont liés sont autorisées dans la zone.

Elle comprend :

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à caractère industriel,
- les plates formes logistiques et entrepôts,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être intégrées aux bâtiments à usage d'activités,
- les décharges d'ordures.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas changement de destination et que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3 - 1 : Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UE 3 - 2 : Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

UE 4 - 2 : Assainissement

a)Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions situées sur les parcelles voisines,
- Soit à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Compte tenu du caractère de la zone, l'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 2000 m²

ARTICLE UE 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UE 10 — 1: Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

UE 10 — 2: Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé :

- en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.
- chaque fois que des impératifs techniques l'exigent, la hauteur des constructions peut être supérieure (passerelles, ponts roulants,...).

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

UE 11 — 1 : Constructions :

- **Pente des toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les constructions.

- **Couverture**

Les couvertures des constructions doivent être de teinte ardoise, ou de teinte neutre à condition qu'elle s'harmonise avec le paysage environnant.

- **Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

- **Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas doivent être de préférence édifiées à l'arrière des constructions et doivent éviter de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les teintes des matériaux mis en œuvre de façon dominante ne doivent être ni vives ni claires mais plutôt sombres pour atténuer leur impact dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...). L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être de teinte sombre et non brillante.

UE 11 — 2 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les clôtures maçonnées sont interdites, on leur préfère une haie d'essences locales variées, éventuellement sur talus ou un grillage de teinte neutre éventuellement doublé d'une haie.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

UE 12 -1 : Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

UE 12 - 2 : Normes de stationnement

- logements de fonction : 2 places de stationnement par logement
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal :
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100 m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manoeuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités, la surface de l'unité foncière non occupée par les places de stationnement, leurs aires de dégagement et les aires de stockage doit être aménagée en espaces verts.

il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les espaces verts et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ZONE 1AUh

EXTENSION URBAINE POUR L'HABITAT OUVERTURE IMMEDIATE A L'URBANISATION

Cette zone concerne les extensions urbaines situées dans le prolongement direct du bourg, sur les secteurs les plus proches du centre bourg.

La composition des opérations d'aménagement sur le secteur et le mode d'implantation du bâti doivent se faire en cohérence avec les prescriptions édictées dans le document « orientations d'aménagement », pièce annexe du présent PLU.

Ce document présente notamment un plan masse avec le tracé des voies à prévoir et à intégrer aux opérations futures.

Le document « orientations d'aménagement » édicte également des prescriptions de nature à prendre en compte la proximité de l'actuelle RN 162 et de la future déviation dans l'aménagement de la zone. Les mesures destinées à garantir les qualités urbaines, paysagères, architecturales, ainsi que la prise en compte de la sécurité et des nuisances, sont reportées dans le présent règlement.

Aussi, les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas dans la zone.

La zone comprend :

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de le détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers,
- des secteurs de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,

ARTICLE 1AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation à condition de faire partie d'une opération de 5 logements au moins.
- les équipements publics, les commerces de proximité, les services et habitations qui y sont directement liés, à condition que soit garantie la prise en charge des infrastructures de réseaux et de voiries internes nécessaires au programme proposé,
- la construction d'annexes, à condition qu'elles soient liées aux habitations

Dans l'ensemble de la zone, est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au titre des installations et travaux divers la destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que précisées à l'art. 1AUh-13.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à

usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

1AUh 3 - 1 : Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AUh 3 - 2 : Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUh 4- 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

1AUh 4 - 2: Assainissement

α) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

β) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE 1AUh 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement du bâti dominant.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Une implantation différente de celle résultant des règles édictées au présent article peut être autorisée

- dans le cadre d'une opération d'ensemble si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux et jamais inférieur à 3 m.

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 3 m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUh 10 — 1 : Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

1AUh 10 — 2 : Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage soit 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

1AUh 11-1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent s'intégrer au bourg par leurs dimensions, volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

1AUh 11 —2: Habitations, extensions et annexes accolées

- **Pente des toitures**

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40% comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale de la construction le justifie.

- **Couverture**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres peuvent être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations doivent être de teinte ardoise.

- **Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas seront de préférence réalisées à l'arrière des habitations et doivent éviter de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et non brillante.

Les coffres de volets roulants, s'ils sont visibles depuis le domaine public, doivent être masqués par des lambrequins.

Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

1AUh 11 —3 : Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions supérieures ou égales à 9 m²**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions inférieures à 9 m²:**

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bois de teinte foncée, en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques (ou fibro) mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

1AUh 11 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murs ou murets en pierre existants doivent être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures doivent éviter de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois),

Les clôtures doivent rester dans l'esprit du bâti et en reprendre les matériaux.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT

1AUh 12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

1AUh 12 - 2: Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement non closes par rapport à la voie publique par logement et situées à l'intérieur des parcelles.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :
1 place de stationnement par logement.
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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existante avant le début des travaux.
- Bureaux et commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente
1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal
1 place pour 250 m² de stockage
1 place pour 100 m² d'atelier
Des aires de livraisons et de manoeuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 1AUh 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces verts doivent avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m², un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts) doit être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.

Les espaces verts et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les éléments de paysage à préserver indiqués sur les plans de zonage devront être protégés au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Toute destruction de tout ou partie de ces éléments doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie au titre des installations et travaux divers.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments de paysage peuvent

être autorisés

- dans le cadre d'intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction,...),
- dans le cadre de la mise en oeuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Le cas échéant, l'autorisation peut être délivrée moyennant des mesures compensatoires à la destruction de l'élément de paysage telle que la replantation sur une même surface ou un même linéaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 1AUL

EQUIPEMENTS DE LOISIRS

OUVERTURE IMMEDIATE A L'URBANISATION

Cette zone située en bordure de la future voie express est destinée à accueillir des équipements publics de loisirs.

La composition des opérations d'aménagement sur le secteur devront se faire en cohérence avec les prescriptions édictées dans le document « orientations d'aménagement », pièce annexe du présent PLU.

Le document « orientations d'aménagement » édicte également des prescriptions de nature à prendre en compte la proximité de l'actuelle RN 162 et de la future déviation dans l'aménagement de la zone. Ainsi, un talus planté devra être réalisé le long du tracé de la future déviation comme indiqué sur le plan de règlement.

Les mesures destinées à garantir les qualités urbaines, paysagères, architecturales, ainsi que la prise en compte de la sécurité et des nuisances, sont reportées dans le présent règlement.

Aussi, les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas dans la zone.

La zone comprend :

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des éléments de paysage à créer au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme (talus planté le long de la future déviation).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE 1AUL 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

- les équipements sportifs et de loisirs à condition d'être ouverts au public
- les constructions annexes à condition qu'elles soient liées à ces équipements (sanitaires, vestiaires,...)
- Les constructions à usage d'habitation à condition que l'activité présente dans la zone nécessite une présence permanente sur place (maison du gardien,...).

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1AUL 3 - 1 : Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

1AUL 3 - 2 : Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AUL 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

1 AUL 4- 2 : Assainissement

α) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

β) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE 1AUL 5-SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUL_ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 1AUL 9- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1AUL 10 — 1 : Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

1 AUL 10 — 2 : Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser -1 étage soit 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 1AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

1AUL 11-1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent s'intégrer au bourg par leurs dimensions, volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

1AUL 11 — 2 : Habitations, extensions et annexes accolées

- **Pente des toitures**

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale de la construction le justifie.

- **Couverture**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres peuvent être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations doivent être de teinte ardoise.

- **Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas doivent être de préférence édifiées à l'arrière des habitations et éviteront de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

- **Façades**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et non brillante.

Les coffres de volets roulant, s'ils sont visibles depuis le domaine public, doivent être masqués par des lambrequins.

Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

1AUL 11 — 3 : Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions supérieures ou égales à 9 m² :**

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions inférieures à 9 m² :**

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bois de teinte foncée, en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques (ou fibro) mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

1AUL 11 —4: Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murs ou murets en pierre existants doivent être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures doivent éviter de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois),

Les clôtures doivent rester dans l'esprit du bâti et en reprendre les matériaux.

ARTICLE 1AUL 12 – STATIONNEMENT

1AUL 12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

1AUL 12 - 2: Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement non closes par rapport à la voie publique par logement et situées à l'intérieur des parcelles.
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
 - 1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
 - 1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 1AUL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces verts et les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 2AUa

ZONE A URBANISER POUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Cette zone concerne le secteur situé entre l'actuelle RN 162 et la future déviation, au niveau du carrefour du Bas Mont.

La zone est réservée pour l'accueil d'activités économiques.

Cette zone ne pourra être urbanisée qu'une fois la voie express mise en service.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

La modification du PLU devra comprendre une étude d'aménagement prenant en compte les critères définis à l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

Une attention particulière devra être apportée sur l'intégration paysagère des bâtiments, leur adaptation au relief, et sur la composition d'ensemble de la zone.

Elle comporte :

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques.
- des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 162 en l'absence d'étude d'aménagement spécifique.

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE 2AUa 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUa 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

2AUa 4 - 2: Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, un assainissement non collectif doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau, en mettant hors service l'ensemble du dispositif autonome (fosse toutes eaux,...).

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE 2AUa 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimum des constructions par rapport à l'alignement de la voie est fixé comme suit :

RD 24 : 20 m

Autres voies : 10 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AUa 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toute construction ou ouvrage doit présenter une bonne intégration dans le paysage environnant. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les clôtures maçonnées sont interdites, on leur préfère une haie d'essences locales variées, éventuellement sur talus ou un grillage de teinte neutre éventuellement doublé d'une haie.

ARTICLE 2AUa 12- STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 2AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUa 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE 2AUh

EXTENSION URBAINE POUR L'HABITAT **OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION**

Cette zone concerne les extensions urbaines à long terme, situées dans le prolongement direct du bourg, sur des secteurs plus éloignés du centre bourg que la zone 1AUh.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification du PLU.

La composition des opérations d'aménagement sur le secteur et le mode d'implantation du bâti doivent se faire en cohérence avec les prescriptions édictées dans le document « orientations d'aménagement », pièce annexe du présent PLU.

Ce document présente notamment un plan masse avec le tracé des voies à prévoir et à intégrer aux opérations futures.

Le document « orientations d'aménagement » édicte également des prescriptions de nature à prendre en compte la proximité de l'actuelle RN 162 et de la future déviation dans l'aménagement de la zone. Ainsi, un talus planté doit être réalisé le long du tracé de la future déviation comme indiqué sur le plan de règlement.

Les mesures destinées à garantir les qualités urbaines, paysagères, architecturales, ainsi que la prise en compte de la sécurité et des nuisances, sont reportées dans le présent règlement.

Aussi, les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas dans la zone.

La zone comprend :

- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des secteurs de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine.
- des éléments de paysage à protéger ou à créer au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

- Les réhabilitations et les extensions des bâtiments existants dans la zone et la construction d'annexes sous réserve de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement » du PLU.

Dans l'ensemble de la zone, est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au titre des installations et travaux divers la destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que précisées à l'art. 2AUh-13.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

2AUh 3 - 1: Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2AUh 3 - 2: Voirie

- Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 2AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AUh 4- 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

2AUh 4 - 2: Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

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

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE 2AUh 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement du bâti dominant.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction doit être implantée à une distance comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie qui dessert la construction.

Une implantation différente de celle résultant des règles édictées au présent article peut être autorisée

- dans le cadre d'une opération d'ensemble si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle,

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux et jamais inférieur à 3 m.

Au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux par rapport aux limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cependant, les constructions d'une hauteur maximum de 3 m à l'égout du toit pourront s'implanter en limite séparative.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUh 10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

2AUh 10— 1: Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

2AUh 10 — 2 : Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 1 étage soit 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

2AUh 11-1 : Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le paysage urbain, et participer à la valorisation du bourg.

Les constructions doivent s'intégrer au bourg par leurs dimensions, volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles doivent s'adapter à la topographie du terrain. Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie

d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

2AUh 11 — 2 : Habitations, extensions et annexes accolées

• Pente des toitures

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures terrasses sont autorisées si la conception architecturale de la construction le justifie.

• Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres peuvent être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations doivent être de teinte ardoise.

• Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

Les vérandas seront de préférence réalisées à l'arrière des habitations et doivent éviter de s'implanter sur la façade bordant le domaine public.

• Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les bardages en tôle, matière plastique et fibrociment sont interdits.

L'usage de bois en bardage est autorisé à condition d'être peint suivant une teinte sombre et non brillante.

Les coffres de volets roulants, s'ils sont visibles depuis le domaine public, doivent être masqués par des lambrequins.

Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

2AUh 11 —3 : Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions

• Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions supérieures ou égales à 9 m²

Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc...) supérieurs ou égaux à 9 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

• Annexes dissociées de l'habitation et autres constructions inférieures à 9 m²:

Les annexes inférieures à 9 m² doivent être exécutées avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal ou en bois de teinte foncée, en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques (ou fibro) mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

2AUh 11 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

Les murs ou murets en pierre existants doivent être conservés et restaurés, sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée (aménagement de voie publique, création d'accès,...).

Les clôtures doivent éviter de recourir aux matériaux qui veulent copier un aspect (fausse pierre, faux bois),

Les clôtures doivent rester dans l'esprit du bâti et en reprendre les matériaux.

ARTICLE 2AUh 12 - STATIONNEMENT

2AUh 12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

1AUh 12 - 2: Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 2 places de stationnement non closes par rapport à la voie publique par logement et situées à l'intérieur des parcelles.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat :
 - 1 place de stationnement par logement.
 - 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 hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existante avant le début des travaux.
- Bureaux et commerces :
 - 1 place pour 25 m² de surface de vente
 - 1 place pour 25 m² de surface utile de bureaux et locaux recevant du public
- Constructions à caractère artisanal
 - 1 place pour 250 m² de stockage
 - 1 place pour 100 m² d'atelier
 - Des aires de livraisons et de manoeuvre devront être créées, adaptées à la nature de l'activité.
- Hôtels et restaurants :
 - 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
 - 1 place par classe pour les établissements scolaire du 1^{er} degré
 - 1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE 2AUh 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes

composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.

Les espaces verts doivent avoir une superficie représentant 30 % au moins de l'unité foncière. Lorsque celle-ci est supérieure à 5 000 m², un espace vert commun représentant 10 % de l'unité foncière (compris dans les 30 % d'espaces verts) doit être d'un seul tenant perceptible depuis le domaine public de façon à valoriser l'opération.

Les espaces verts et les aires de stationnement doivent être plantées.

Les éléments de paysage à préserver indiqués sur les plans de zonage devront être protégés au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Toute destruction de tout ou partie de ces éléments doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie au titre des installations et travaux divers.

- dans le cadre d'intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction,...),
- dans le cadre de la mise en oeuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

Le cas échéant, l'autorisation peut être délivrée moyennant des mesures compensatoires à la destruction de l'élément de paysage telle que la replantation sur une même surface ou un même linéaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE A

ZONE AGRICOLE

Cette zone concerne toute la partie de la commune située au sud de l'Aron, sur le plateau agricole.

Il convient de protéger cette zone, notamment de l'implantation de tiers non agriculteurs, en raison de sa vocation agricole et du potentiel agronomique des terres.

Elle comprend

- des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 162,
- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- des périmètres de protection du point de captage d'eau potable de La Touche à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°97-1024 du 3 décembre 1997, reportées dans le document servitudes d'utilité publique.

Elle comprend également une sous zone Ap pour le secteur agricole au paysage sensible, en surplomb de la vallée de la Mayenne.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations liées et nécessaires :

- à l'activité agricole (dans les conditions précisées à l'article 2).
- aux services publics ou d'intérêt collectif (travaux de voirie, transformateurs, installations de pompage, éoliennes,...).

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

Sont admis dans la zone, sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel et d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain :

- Les constructions nouvelles, les changements de destination de bâtiment existant et les extensions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constituant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente).
 - En zone Ap, Les constructions et les extensions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être réalisées à moins de 50 mètres du bâtiment le plus proche constituant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente). Une implantation jusqu'à 100 mètres peut être autorisée en cas de contraintes justifiées liées à la topographie ou à la nature du sol.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que :
 - les constructions nouvelles recherchent pour leur implantation la proximité de bâtiments agricoles existants, évitant une dispersion du bâti agricole en campagne.
 - en zone Ap, les constructions nouvelles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment le plus proche constituant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente).
- Les changements de destination, réhabilitations et les extensions de bâtiments existants pour un usage d'hébergement et de loisirs complémentaires à une exploitation agricole existante, à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère.

- Les constructions et installations nouvelles à usage d'annexes (sanitaires, garages à vélos,...) qui sont nécessaires aux activités accessoires à l'activité agricole principale, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants.
- La construction d'annexes aux habitations existantes (garage,...) liées à l'exploitation agricole, à condition que les annexes soient implantées à proximité de l'habitation à laquelle elle se rapporte.
- Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantée à proximité de ladite habitation.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés sans augmentation d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole sous réserve de leur intégration dans l'environnement.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3 - 1: Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

A 3 - 2: Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, et nonobstant les dispositions résultant de la servitude liée au point de captage d'eau potable de la Touche, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

A 4 - 2: Assainissement

α)Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

β)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE A 5- SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Tout terrain supportant une nouvelle construction doit présenter une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

- Par rapport à l'axe des voies :
Autoroutes, routes express et déviations : 100 m
Routes à grande circulation : 75 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

- Par rapport à l'alignement pour toute construction
- RD 24 : 15 m
- Autres routes départementales : 10 m
- Voies communales ; 5 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9- EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A 10 1 : Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...), ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

A 10 — 2 : Hauteur absolue

Constructions à usage d'habitations

La hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 m.

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées, à condition que le projet le justifie.

A 11-1 : Généralités

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

En zone Ap :

Les constructions doivent s'intégrer à l'environnement en recherchant une implantation adossée à un bois, à une haie, en s'inscrivant dans le relief, en recherchant la proximité de bâtiments existants et en réalisant un accompagnement paysager de qualité (plantations,...) de manière à préserver la qualité paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent.

Les volumes doivent être dans la mesure du possible fragmentés pour réduire les perspectives et les grandes surfaces de façades.

A 11 — 2 : Toitures

- **Pente**

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale ; toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour les

extensions d'habitations dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone et pour les appentis.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions.

- **Couverture**

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres peuvent être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Les couvertures des bâtiments d'activité et des bâtiments annexes aux habitations doivent être de teinte neutre.

- **Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions du paragraphe « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

A 11 — 3 Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

A 11 — 4 : Clôtures

Les clôtures des habitations doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées

- soit d'une haie vive,
- soit d'un grillage de teinte sombre éventuellement doublé d'une haie,
- soit d'un talus planté d'essences locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

ARTICLE A 12- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations d'essences locales variées, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE N

ZONE NATURELLE

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie.

La zone N comprend les sous zones suivantes

- Ne sur les vallées de l'Aron et de la Mayenne, à forte sensibilité environnementale,
- NL sur le Bas Mont, Beurivage et le Haut Grenou, secteurs de loisirs et de tourisme,
- Nh sur les hameaux en campagne, habitat diffus,
- Nhc pour le hameau du Mesnil (branchement sur le réseau d'assainissement collectif obligatoire),
- Nm sur les hameaux mixtes agricoles — habitat.

La zone comprend

- des espaces boisés classés protégés existants où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation,
- des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de le détruire doit faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers,
- des secteurs de vestiges archéologiques, soumis aux dispositions du code du patrimoine,
- des secteurs soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,
- des secteurs visés par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Bernier) interdisant les constructions dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies express,
- des périmètres de protection du point de captage d'eau potable de La Touche à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°97-1024 du 3 décembre 1997, reportées dans le document servitudes d'utilité publique.
- un secteur inondable soumis aux dispositions du PPRi reportées dans le document « servitudes d'utilité publique ».

SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisation du sol de toute nature à l'exception
 - de celles visées à l'article 2
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (travaux de voirie, transformateurs, installations de pompage, éoliennes,...),
 - des annexes décollées des bâtiments principaux, excepté dans la zone Ne.
- les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Il est rappelé que

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

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

Nonobstant les dispositions du PPRI, et sous réserve de leur intégration au site et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

- l'extension des habitations :
 - dans une limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'emprise au sol inférieure ou égale à 100 m²,
 - dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU pour les constructions d'emprise au sol supérieure à 100 m², dans une limite de 200 m² d'emprise au sol totale.
- la transformation et le changement d'affectation des constructions existantes sous réserve :
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels,
 - du respect de la règle de réciprocité (art. L.111-3 du code rural).
- Les piscines liées à une habitation existante, à condition d'être implantées à proximité de ladite habitation.
- En zone Nh et Nm uniquement :

Les constructions et les extensions à usage d'habitation liées et nécessaires aux exploitations agricoles à condition qu'elles soient réalisées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constituant le siège d'exploitation (ou siège annexe justifiant une présence permanente).

- En zone NL uniquement :

Sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels, sont admis :

- l'extension et la transformation des constructions existantes aux fins d'activités autorisées dans la zone sans limite d'emprise au sol.
- les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public (bloc sanitaire, vestiaire, salle de restauration...) et les aires de stationnement qui s'y rapportent.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux équipements à usage de tourisme et de loisirs et nécessitent une présence permanente sur le site (logement du gardien,...).

- En zone Nm uniquement :

Les constructions agricoles et leurs extensions, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

- En zone Nhc uniquement :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, dans les conditions prévues à l'article N-4.

Dans l'ensemble de la zone, est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable délivrée au titre des installations et travaux divers la destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage.

Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que précisées à l'art. N-13.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, sauf pour celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- à l'intérieur des zones de nuisance sonore figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N3 - 1: Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

N3 - 2 : Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, et nonobstant les dispositions résultant de la servitude liée au point de captage d'eau potable de la Touche, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

N 4 - 2 Assainissement

a)Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En zone Nhc (hameau du Mesnil), les nouvelles constructions et installations qui requièrent un dispositif d'assainissement devront obligatoirement se brancher sur un réseau d'assainissement collectif.

b)Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Tout terrain supportant une nouvelle construction doit présenter une superficie suffisante pour respecter la réglementation en vigueur en matière d'assainissement individuel le cas échéant.

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

Le recul minimum des constructions est fixé comme suit:

- Par rapport à l'axe des voies :
Autoroutes, routes express et déviations : 100 m
Routes à grande circulation : 75 m

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes

n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

• Par rapport à l'alignement pour toute construction:

–RD 24 : 15 m

–Autres routes départementales : 10 m

–Autres voies :

Le long des voies présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être implantée :

- en bordure du domaine public,
- ou en retrait de 5 mètres maximum par rapport à la bordure du domaine public.

Il n'est pas fait application de ces règles pour :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public ;
- l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul préexistant.

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

Toute construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant par la règle, une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation par rapport au non respect de la règle.

Une implantation autre pourra être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les dispositions du PPRI, l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

N 10 — 1: Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc...) ni aux silos agricoles.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale, depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel avant travaux.

N 10 — 2 : Hauteur absolue

Constructions à usage d'habitations

La hauteur à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 4,5 m

Autres constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, le dépassement de ces hauteurs peut être autorisé soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale, soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, les prescriptions édictées au présent article peuvent ne pas être appliquées,

à condition que le projet le justifie.

N11-1 : Généralités

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les réhabilitations du bâti existant doivent être réalisées en respectant les caractéristiques traditionnelles de la construction : reprise des matériaux existants, respect du rythme des ouvertures, de la volumétrie,...

Les extensions des constructions existantes doivent se faire en recherchant une harmonie d'ensemble de la construction.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être obligatoirement enterrées. En cas de difficultés techniques, elles devront être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...). Les constructions s'efforceront de s'intégrer à l'environnement en recherchant une implantation adossée à un bois, à une haie, en s'inscrivant dans le relief, en recherchant la proximité de bâtiments existants et en réalisant un accompagnement paysager de qualité (plantations,...) de manière à préserver la qualité paysagère du site dans lequel elles s'inscrivent. Les volumes doivent être dans la mesure du possible fragmentés pour réduire les perspectives et les grandes surfaces de façades.

N11 — 2 Toitures

•Pente

Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

•Couverture

Les couvertures en pente des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Cependant, pour les extensions et réhabilitations, des matériaux de toiture autres pourront être choisis pour être en harmonie avec l'aspect initial de la toiture.

Pour les bâtiments annexes, les matériaux de toiture admis sont : l'ardoise naturelle ou artificielle, les plaques métalliques mates de couleur ardoise en harmonie avec la construction principale.

•Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes « pente » et « couverture » ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

N11 — 3 : Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les enduits doivent s'inspirer pour la teinte et les matériaux de la pierre et des sables locaux. Les teintes des façades ne doivent pas être vives ou criardes, les couleurs chaudes (jaune et rose) sont proscrites.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).

N11 — 4 : Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées :

- Soit d'un mur en pierres jointoyées d'une hauteur maximum de 1,20 m pour les propriétés bâties, ou en matériaux d'aspect identique à la construction,

- Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage de teinte sombre,
- Soit d'une haie vive sur talus.

L'emploi a nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...). Les clôtures ne doivent jamais dépasser 2 m de haut sur les limites séparatives et 1,80 m sur la voie publique.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

N12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement doivent rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non visés ci-dessous sont celles se rapportant aux constructions ou établissements les plus directement assimilables.

N12 - 2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles : 1 place de stationnement par logement.
- Habitations collectives : 1 place par logement et une place visiteurs par tranche de 5 logements
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restauration.
- Equipements publics ou collectifs :
1 place pour 10 places d'accueil pour les salles de spectacle, de loisirs et de réunions.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager, sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à proximité du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations d'essences locales variées, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

A l'intérieur des espaces boisés classés figurant au plan, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, excepté dans les cas prévus aux articles L. 130-1 et R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage à préserver indiqués sur les plans de zonage devront être protégés au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Toute destruction de tout ou partie de ces éléments doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en Mairie au titre des installations et travaux divers.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments de paysage peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction,...),
- dans le cadre de la mise en oeuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier. Le cas échéant, l'autorisation peut être délivrée moyennant des mesures compensatoires à la destruction de l'élément de paysage telle que la replantation sur une même surface ou un même linéaire.

SECTION 3: POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.