



Mairie de Ménénil

Département de la MAYENNE

Commune de **MÉNIL**

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISIONS SIMPLIFIÉES N°1, N°2, N°3 & N°4 & MODIFICATION N°2

REGLEMENT



<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour ouverture de la concertation de la population en date du : 31 Janvier 2008</p> 	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Maire pour enquête publique en date du : 6 Mai 2008</p> 	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal pour approbation en date du : 26 Juin 2008</p> 
<p>Le Maire <i>Jean-Pierre ECARD</i></p> 	<p>Le Maire <i>J.P. ECARD</i></p> 	<p>Le Maire <i>J.P. ECARD</i></p> 



SOMMAIRE

Titre I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES -----	1
Article 1	Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme-----	2
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols-----	2
Article 3	Division du territoire en zones-----	5
Article 4	Adaptations mineures-----	6
Titre II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -----	7
Zone UA	-----	8
Zone UB	-----	19
Zone UL	-----	31
Titre III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -----	40
Zone 1AU	-----	41
Zone 2AU	-----	53
Titre IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -----	55
Zone A	-----	56
Titre V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -----	65
Zone N	-----	66
Fin (page 80)		

COMMUNE DE MENIL

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU
PLAN

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A
L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 1 **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **MÉNIL**.

ARTICLE 2 **PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES
LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

① Les articles législatifs du Code de l'urbanisme et notamment les articles :

L.111-1-4 relatifs aux routes à grande circulation et voies express
L.123-16 et L.123-17 relatifs à la déclaration d'utilité publique,
L.421-8 relatifs aux opérations dispensées de toute formalité

② Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 à l'exception des dispositions des articles :

R.111-2 : salubrité et sécurité publique

R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

R.111-5 et R.111-6 : desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement

R.111-13 réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux et dépenses des services publics.

R.111-15 : respect des préoccupations d'environnement

R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5 : (Décret n° 2007-18 du 29 5 Janvier 2007). Le projet 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 ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article L.111-5.

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

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'État, 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 existant avant le commencement des travaux.

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. 111-13 : Le projet peut être refusé, si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageable pour l'environnement :

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3 Les servitudes d'utilité publique annexées au plan ainsi que les bois et forêts soumis au régime forestier et, s'il y a lieu :

- les plans d'exposition au bruit des aéroports établis en application des articles L.147-1 à L.147-6 ;
- les prescriptions d'isolement acoustique dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres ;
- les zones de publicité restreinte et élargie (articles L.581-10 à L.581-14 du code de l'environnement) ;
- les projets de plans de prévention des risques miniers (article 94 du code minier) ;
- les zones agricoles protégées au titre de l'article L.112-2 du code rural.

4 Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- 1) aux périmètres sensibles ;
- 2) à la protection des Monuments Historiques ;
- 3) au droit de préemption urbain ;
- 4) aux zones d'aménagement différé ;
- 5) aux périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;

5 Lotissements déjà approuvés :

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

① Les zones urbaines « U » suivantes :

UA Zone centrale ancienne mixte à vocation principale d'habitat,
Elle comprend les secteurs :

UAa, de densité bâti plus faible bien que de développement ancien, en entrée nord du centre bourg .

UAv, correspondant aux sites urbains centraux recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

UB Zone d'extension récente à vocation principale d'habitat,
Elle comprend le secteur :

UBa, affecté aux extensions agglomérées récentes à densité bâtie plus faible

UL Zone urbaine affectée à l'accueil des équipements publics et activités à vocation sportive, culturelle, pédagogique ou de loisirs.

② Les zones à urbaniser AU suivantes :

1AU Zone destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme qui comprend les secteurs :

1AUh, à vocation principale d'habitat,

1AUa, à vocation d'activités,

2AU Zone destinée à l'urbanisation future à long terme qui comprend les secteurs :

2AUh Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation probable d'habitat

2AUa Zone destinée à l'urbanisation future à long terme à vocation d'activités

③ Les zones agricoles « A » réservées à l'exploitation agricole du sol

Elle comprend le secteur :

Av correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

4 La zone naturelle et forestière de protection stricte de l'environnement (sites - milieux naturels - paysages). Elle comprend les secteurs :

- Nh** soumis à protection de site, où quelques possibilités supplémentaires de constructions sont offertes. Ce secteur correspond au hameau de la Bavouze.
- Nl** soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs.
- Nll** soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de loisirs compatibles avec le caractère inondable du site.
- Nv** correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.
- NP** soumis à protection stricte de site, en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable, et le cas échéant en fonction des risques d'inondation qui s'exercent en vallée de la Mayenne .

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

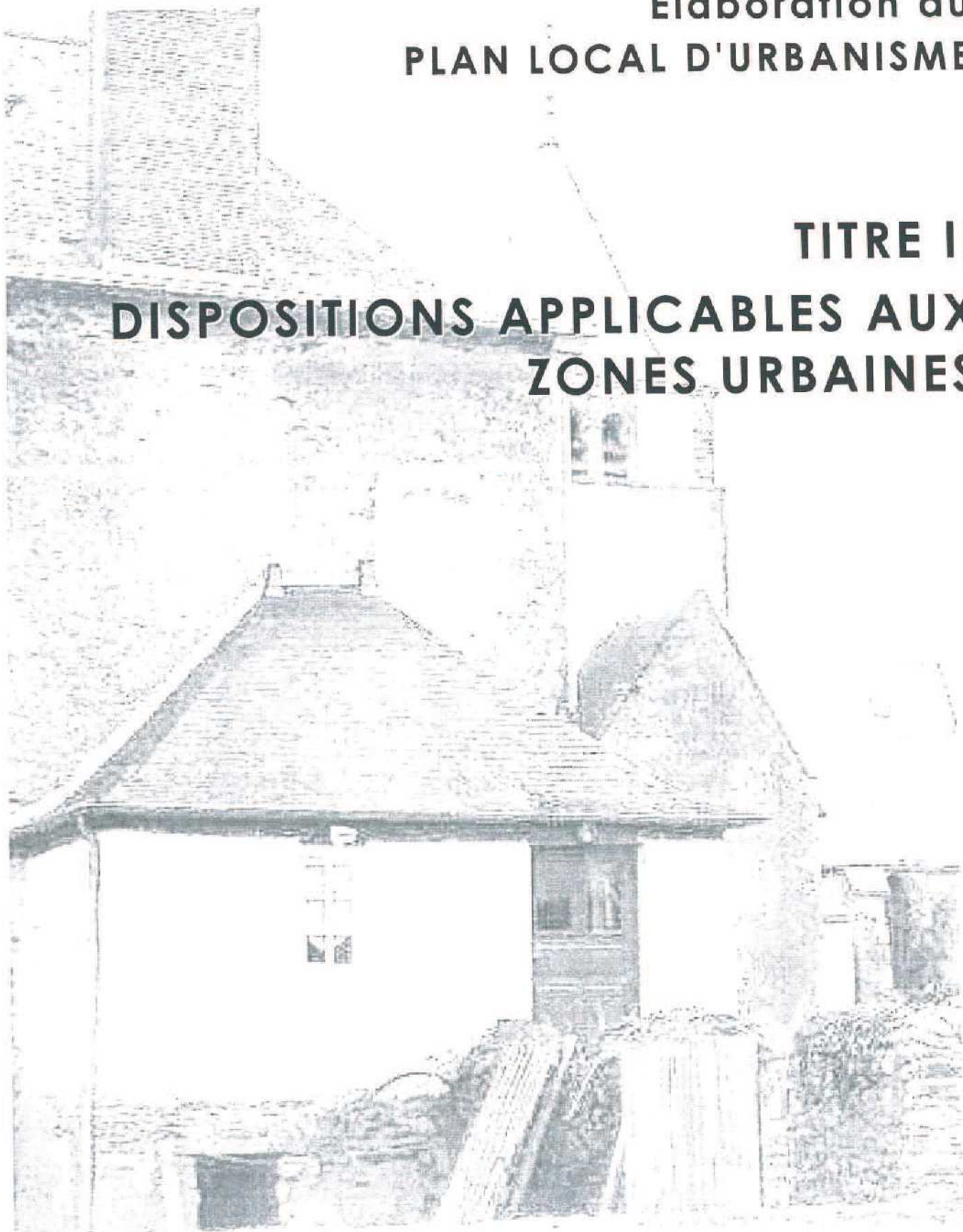
" Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

(article L.123-1 du code de l'urbanisme)

COMMUNE DE MÉNIL

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



ZONE UA

La zone UA est une zone agglomérée moyennement dense correspondant au centre bourg ancien.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une nette dominante résidentielle. Elle accueille également quelques activités artisanales, de services publics, d'équipements, compatibles avec celle-ci.

Elle comprend :

un secteur UAa, de densité bâti plus faible bien que de développement ancien, en entrée nord du centre bourg .

un secteur UAv, correspondant aux sites urbains centraux recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

Cette zone est par définition desservie par les réseaux.

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

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont Interdits

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 car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

Les bâtiments agricoles ou d'élevage,

les activités industrielles,

les carrières et autres extractions de matériaux,

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 et de ferrailles.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 sont admis :

les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

Les constructions et extensions de constructions à usage artisanal d'équipements, de bureaux, commerces et services sous réserve que leur activité :

- ✓corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- ✓et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importants pour la zone ou pour le voisinage.

dans le secteur UAv, intégrant des sites présentant un intérêt archéologique :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2 Autres dispositions :

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.
- ✓ Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

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, 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.

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 publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

a -Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

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

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

4.3 Electricité, téléphone, télédistribution

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

Les réseaux publics d'ou d'intérêt général doivent être dissimulés ou établis en souterrain.

4.4 Antennes paraboliques, rateaux ou treillis

Les antennes paraboliques rateaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publics ou privés, doivent être autant que possibles dissimulés pour n'être que très peu visible depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble ou groupées, une installation collective peut être exigée.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

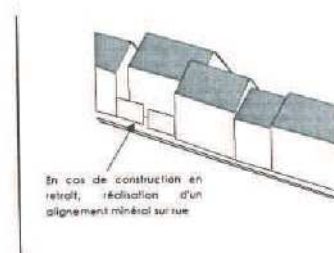
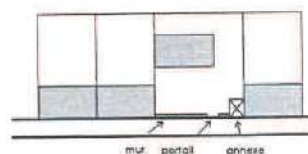
ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (*marge de recul, etc*), les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- ✓ si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.



6.2 Dispositions particulières au secteur UAa :

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (*marge de recul, etc*), les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait maximum de 3,50 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

Toutefois, l'implantation en un retrait supérieur à 3,50 mètres est autorisée :

- ✓ si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants,
- ✓ si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,20 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales :

7.1.1 Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les bâtiments à édifier à l'alignement ou à moins de 3 m du domaine public, selon les conditions définies à l'article précédent, doivent être implantées :

- **sur une ou plusieurs limites séparatives**, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
- Dans tous les cas une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m, dans les conditions définies à l'article U 6 § 1.

7.1.2 Au delà de la bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements et services publics ou d'intérêt public liés aux divers réseaux.

Toutefois :

- les bâtiments d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit sont autorisés en limites séparatives, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;
- dans le cas où le faitage du bâtiment est implanté en limite séparative (toit à une seule pente), celui-ci ne peut excéder une hauteur de 4 mètres.

7.2 Dispositions complémentaires au secteur UAa :

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée, les bâtiments à édifier à l'alignement ou à moins de 3 m du domaine public, selon les conditions définies à l'article précédent, doivent être implantées :

- sur une limite séparative au plus, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites devant être implantées à une distance au moins égale à 3 m. Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.
- Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée, d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,20 m, dans les conditions définies à l'article U 6 § 1.

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

♦ Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

9.2 Dispositions particulières au secteur UAa :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et les services publics ou d'intérêt public .

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 édifices du culte.

Définition de la hauteur

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

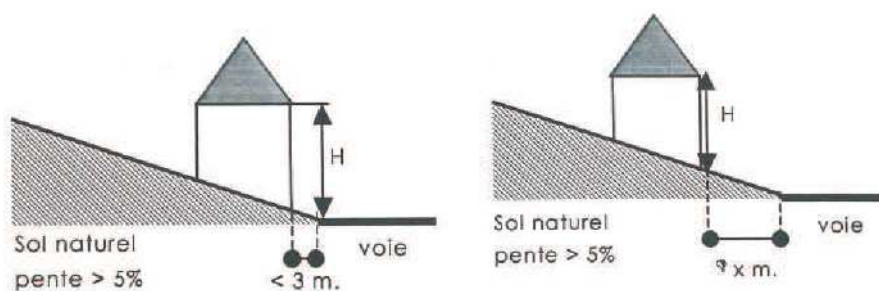
• L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. Implantation en retrait

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 11 mètres au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, 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'approbation du présent document.

Il est demandé un ajustement obligatoire des constructions à plus ou moins 0,50 m de la corniche voisine.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 6 m au faîtage.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures 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, vérandas et jardins d'hiver ;
- 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.

Cet angle minimum peut également être inférieur pour les constructions se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

b - Couverture

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

• Toutefois en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

• peuvent également être autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,

Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et les abris de piscines.

les toitures végétalisées.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- la tuile mécanique, sauf sur les édifices en comportant déjà ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation et sur les annexes implantés en façade sur rue tels que définis à l'article UA 6.

- Ouvertures de toits

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

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Peut également être autorisée L'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur devra être claire ou ocrée en référence aux couleurs autorisées pour les enduits

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

En façade sur rue, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, elles devront respecter un format plus haut que large.

11.4 Clôtures

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

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles sont constituées :

a - sur rue et en limite des espaces publics (dans les conditions minimales fixées à l'article 6), afin de maintenir la continuité visuelle, par un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, et doublée ou non d'une haie taillée d'essences locales.

b - en limites séparatives par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'un grille ou d'un grillage et doublé d'une haie d'essences locales.
- un grillage, doublé ou non d'une haie d'essences locales.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

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

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. Dans ce cas l'espace de stationnement devra recevoir une clôture selon les dispositions visées à l'article UA11.4 ,alinéa « a ».

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

L'implantation des bâtiments doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les lotissements ou ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ZONE UB

La zone UB est la zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités artisanales et tertiaires, et des espaces publics ouverts.

Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux.

Elle comprend :

un secteur UBa affecté aux extensions agglomérées de densité bâti plus faible, dans des sites au relief plus accentué.

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 car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

les activités industrielles.

Les activités artisanales dans le secteur UBa.

les carrières et autres extractions de matériaux.

les bâtiments agricoles ou d'élevage,

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 et de ferrailles.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

Les constructions et extensions de constructions à usage artisanal, sauf dans le secteur UBa, et sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

Les constructions et extensions de constructions à usage d'équipements, de bureaux, commerces et services, sous réserve que leur activité :

- corresponde à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.2 Autres dispositions :

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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

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.

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 UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Électricité

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées :

Toute installation ou bâtiment nouveau qui le requiert doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UBa : lorsque que le réseau collectif d'assainissement n'existe pas un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur. Les dispositifs mis en place devront prévoir un raccordement ultérieur au réseau d'assainissement collectif.

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

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité technique justifiée de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Dispositions générales

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

6.2 Dispositions particulières au secteur UBa

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- ✓ en retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- ✓ Et en retrait de 5 mètres minimum de la R.D.267.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

- Les bâtiments doivent être implantés de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure :

- en cas d'implantation d'équipements ou services publics ou d'intérêt public.
- Pour les bâtiments annexes, accolés ou non, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit. Dans ce cas, il est précisé que :
 - ✓ les bâtiments pourront s'implanter au plus sur une seule limite séparative ;

✓ et que dans les autres cas, ils devront conservés une distance minimale de 1,50 mètres par rapport aux limites séparatives, sous réserve de pouvoir répondre de manière satisfaisante aux dispositions de lutte contre l'incendie .

7.2 Dispositions particulières au secteur UBa

- Les bâtiments doivent être implantés de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être inférieure :

- en cas d'implantation d'équipements ou services publics ou d'intérêt public .

7.3 Dispositions particulières aux opérations d'ensemble ou d'habitat groupé

En cas de réalisation d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé, des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées. Dans ce cas les dispositions du paragraphe 7.1 ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

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

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Disposition générale

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

9.2 : Disposition particulière au secteur UBa :

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 édifices du culte.

Définition de la hauteur

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

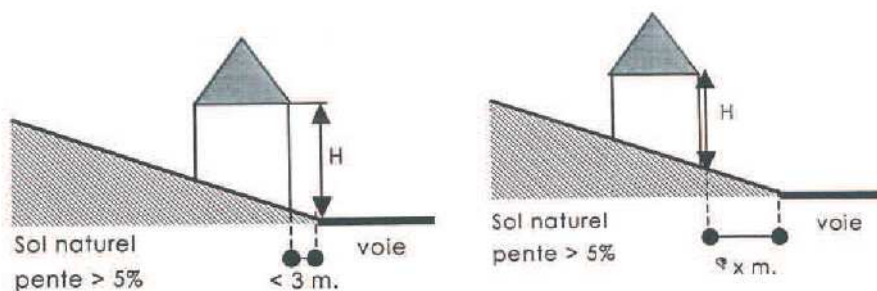
♦ L'altitude de référence du terrain est :

✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5%) :

a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,

b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. Implantation en retrait

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5 mètres à l'égout du toit
- 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, 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.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 6 m au faîtage.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Volumes et terrassements

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

Les seuils des ouvertures en rez-de-chaussée doivent être établis au dessus du niveau altimétrique de l'axe médian de la chaussée ou prendre en compte de manière adaptée l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a. Pentes

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

- Les toitures 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, vérandas et jardins d'hiver ;
 - ✓ 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 ;
 - ✓ les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles tels le zinc ou le cuivre.
 - ✓ les constructions présentant des techniques innovantes et notamment celles se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique.
 - ✓
- Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie, notamment pour l'habitat collectif ou les opérations groupées .

b - Couverture

- Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.
- peuvent également être autorisés :
 - ✓ les couvertures en zinc, cuivre et le bardeau bois
 - ✓ les couvertures en bacs acier, pour les toitures terrasses
 - ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
 - ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines.
 - ✓ les toitures végétalisées.
 - ✓ Peuvent également être autorisées pour les annexes non accolées et abris de jardin les toitures en bacs acier ou en fibre ciment, à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment principal:

•• Sont interdits :

- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les tôles ondulées;
- ✓ les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation. Toutefois pour les bâtiments représentatifs de l'architecture contemporaine, les bacs-aciers ou l'aluminium peuvent être autorisés.

c - Ouvertures

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

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- La pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les couleurs et matériaux des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ou rénovés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Peuvent également être autorisés :

- le bardage bois ou les panneaux bois ;
- L'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

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

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles peuvent être constituées par :

- un mur ou un muret enduit, ou en pierres jointoyées, le muret pouvant être surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales,
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- une lisse horizontale, une grille ou un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- un talus planté d'essences locales.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

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

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 – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans les opérations groupées et ensembles de constructions, des espaces libres communs doivent être aménagés pour une superficie minimale de 10% de l'unité foncière concernée.

Cette superficie minimale peut être inférieure pour les opérations de 6 logements ou moins à condition que l'opération définisse des règles propres et justifiées.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

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

Il est rappelé que les plantations et aménagements paysagers doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Disposition générale

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

14.2 Disposition particulière au secteur UBa

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S) ne dépassera pas : 0,4.

ZONE UL

Cette zone correspond au site principal d'implantation d'activités sportives, culturelles, pédagogiques et d'équipements publics et d'intérêt général ou collectif.

Cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux.

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

ARTICLE UL 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'équipement et de loisirs ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

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 divers équipements autorisés.

les activités industrielles ,

les activités artisanales,

Les bâtiments agricoles et d'élevage.

Les carrières et autres extractions de matériaux.

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 et de ferrailles

**ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS
CONDITIONS PARTICULIERES**

2.1 rappel :

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.

**2.2 Sont admis sous condition d'une bonne intégration dans
l'environnement paysager et urbain :**

Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans la zone, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage

Les installations nécessaires à la mise en place d'équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE

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 des 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.

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 UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment à usage qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Electricité

Tout bâtiment à usage d'habitat d'activités ou d'équipement doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

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

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités et d'équipements doivent être implantées :

- ✓ à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.
- ✓ à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales .

Cependant, peuvent être admises :

- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document implantés à moins de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue à condition de ne pas entraîner une diminution du recul pré-existant..
- à l'exception des voiries départementales, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités ou d'équipements, telles que habitations, services généraux, etc.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Toutefois, cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 5 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Cette distance peut être inférieure pour les habitations et équipements légers de loisirs.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt général et collectif.

ARTICLE UL 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

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

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- ✓ Pour les équipements publics jusqu'à une hauteur maximale de 12 mètres,
- ✓ 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.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 6 m au faîtage.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, 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.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations.

Pour les habitations autorisées : si la construction n'est ni contiguë, ni intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum peut être inférieur pour :

- ✓ les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- ✓ les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles tels le zinc ou le cuivre.
- ✓ les constructions présentant des techniques innovantes et notamment celles se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique.

b - Couverture

Elle doit être réalisée en ardoise naturelle ou en matériaux de teinte ardoise.

En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics ou d'intérêt général et collectif, des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Peuvent également être autorisés pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ les couvertures en zinc, cuivre et le bardeau bois
- ✓ les couvertures en bacs acier, pour les toitures terrasses
- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines.
- ✓ les toitures végétalisées.
- ✓ Peuvent également être autorisées pour les annexes non accolées et abris de jardin les toitures en bacs acier ou en fibre ciment, à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment principal:

Sont toutefois interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les tôles ondulées;
- ✓ les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation. Toutefois pour les bâtiments représentatifs de l'architecture contemporaine, les bacs-aciers ou l'aluminium peuvent être autorisés.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions du paragraphe 11.2 a ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

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

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques ou de sécurité justifiées), elles peuvent être constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage ;
- un talus planté d'essences locales doublé ou non d'un grillage.
- une lisse horizontale, une grille ou un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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 aires de stationnement doivent être plantées.

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

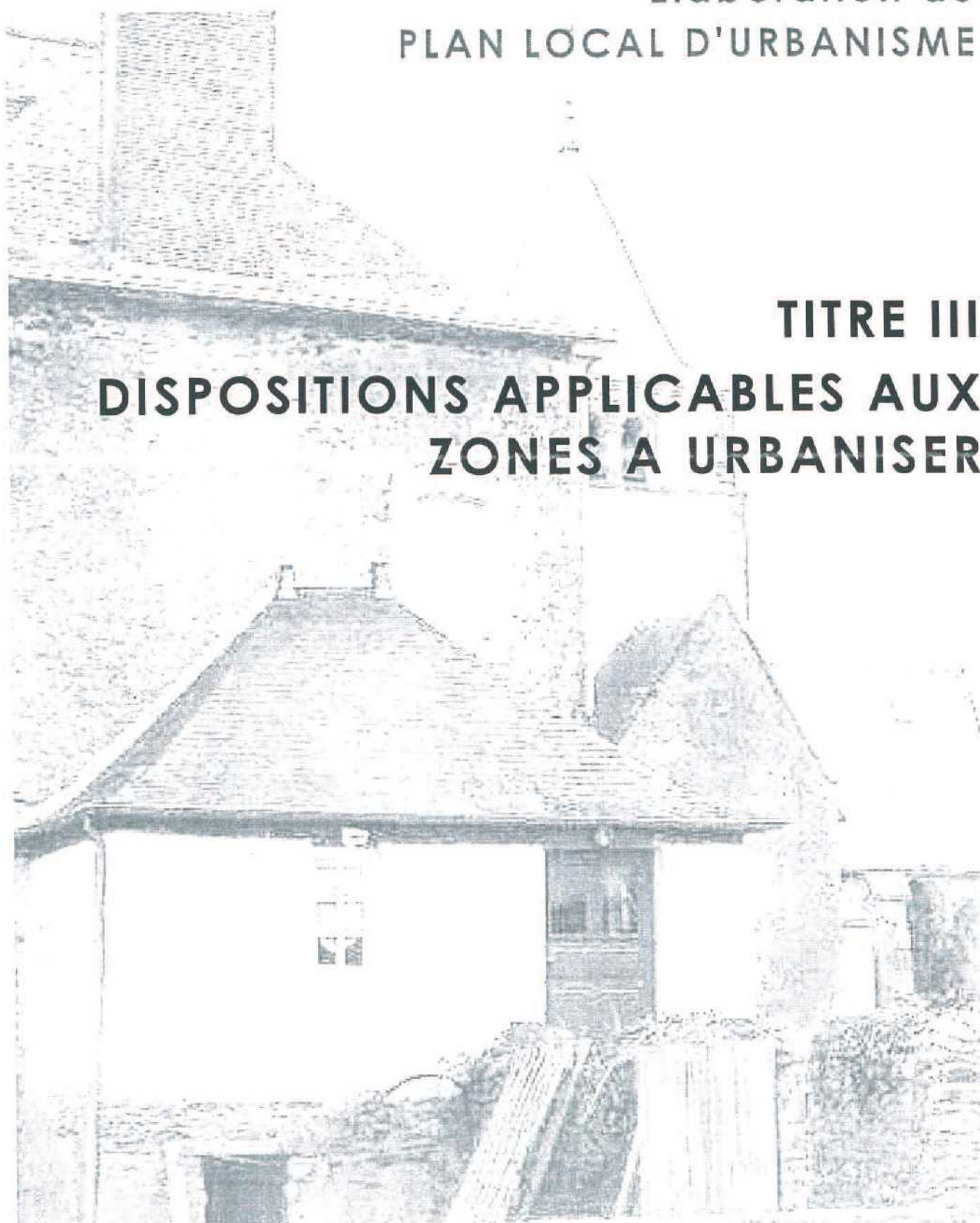
ARTICLE UL14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'Occupation des Sols.

COMMUNE DE MÉNIL

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



ZONE 1AU

La zone 1AU représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

trois secteurs sont répertoriés selon leur destination urbaine future :

1AUh, à vocation principale d'habitat,

1AUa à destination des activités artisanales, PME/PMI et de services,

1AUc, à vocation d'activités sportives, culturelles, pédagogiques, touristiques et de loisirs et d'équipements publics et d'intérêt général ou collectif.

Ces secteurs sont soumis à un régime particulier en matière d'organisation générale d'aménagement.

La mise en place des réseaux et voirie doit être étudiée en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.

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

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

les bâtiments agricoles ou d'élevage.

Les carrières et autres extractions de matériaux.

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 décharges d'ordures.

1.2 De plus, sont interdits :

a - dans le secteur 1AUa :

les terrains de camping et de caravanage.

b - dans le secteur 1AUh

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 car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles.

les terrains de camping et de caravanage.

les activités industrielles et artisanales.

c - dans le secteur 1AUc

Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'équipement et de loisirs ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

les activités industrielles.

les dépôts de véhicules usagés et de vieilles ferrailles.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont admises sous condition :

- la mise en place d'équipements publics ou d'intérêt général et collectif et d'ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public;

les opérations dont l'affectation dominante est :

- soit les activités économiques à dominante artisanale, PME/PMI et de services dans le secteur 1AUa,
- soit l'habitat dans le secteur 1AUh, à condition que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 3 logements ou lots,
- soit les activités sportives, culturelles, pédagogiques, touristiques et de loisirs et les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif dans le secteur 1AUc,

à condition que :

- Les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- La voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- L'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

2.2 Sont également admis dans le cadre des opérations susvisées ou en dehors de celles-ci :

a - dans l'ensemble de la zone 1AU :

À condition de ne pas faire obstacle à l'organisation cohérente de la zone, l'aménagement et l'extension, jusqu'à concurrence de 50% de leur emprise au sol, des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document.

b - Dans les secteurs 1AUh :

Les constructions à usage de bureaux ou services, liées aux opérations d'habitat.

b - Dans le secteur 1AUa :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas les habitations doivent être soit accolées soit intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaire aux activités et équipements autorisées dans la zone, et sous réserve de ne pas apporter de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage

c - Dans le secteur 1AUℓ :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaires pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités et équipements autorisés

Les bâtiments à usage commercial, de bureaux de services ou artisanal strictement et directement liés aux activités sportives, culturelles, pédagogiques, touristiques et de loisirs sous réserve de ne pas apporter de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

2.3 Autres dispositions :

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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Dans le secteur 1AUZ :

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone UL.

Dans le secteur 1AUh :

Il est fait application des règles définies aux articles 3,4,5,7,10,11,12 et 13 de la section 2 de la zone UB.

Pour les articles 6 et 9 il est fait application des règles suivantes :

ARTICLE 1AUH 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dispositions générales

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marges de recul, zones de constructibilité), les bâtiments doivent être implantés : à 5 mètres ou plus de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

L'implantation des ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des bâtiments liées aux divers réseaux n'est pas réglementée.

6.2 Exceptions

- Des dispositions différentes peuvent être appliquées dans les cas suivants :
- ✓ à l'alignement des voies piétonnes et autres espaces publics (*autre que des voies ouvertes à la circulation automobile*) une implantation en retrait de 3 mètres par rapport à l'alignement est admise.
- ✓ pour les constructions légères annexes attenantes telle que véranda, jardins d'hiver, et à l'exclusion des garages, une implantation comprise entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile peut être acceptée à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
- ✓ dans le cas d'une opération d'ensemble ou de groupements d'habitation définissant des règles propres, où le retrait sur l'alignement peut varier s'il contribue à améliorer la qualité urbanistique du projet, soit sous la réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement, et à condition de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ; dans ce cas, le retrait par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile ne peut être inférieure à 1 mètres.

Pour les terrains situés en bordure de deux voies ouvertes à la circulation et sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, la règle ne s'applique que sur la voirie principale.

ARTICLE 1AUH 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 45% de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60% en cas en cas d'opérations d'ensemble ou d'habitat groupé.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements et services publics ou d'intérêt public.

Dans le secteur 1AUa :

Il est fait application des règles définies ci-après.

ARTICLE 1AU 3 secteur 1AUa ACCES ET VOIRIE

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 des 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.

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 1AU 4 Secteur 1AUa DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Electricité

Tout bâtiment à usage d'habitat, d'activités ou d'équipement doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

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

b - Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

ARTICLE 1AU5 Secteur 1AUa CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE 1AU 6 Secteur 1AUa IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises :

- sauf en rive de la voie communale n°4 (de Menil à St-Fort), à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités telles que services généraux, kiosque de gardien, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives, cette distance pouvant être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives :

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités ou d'équipements,

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

Une distance minimale de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU 9 Secteur 1AUa EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 70% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

ARTICLE 1AU 10 Secteur 1AUa HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

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

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

10.2 Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 11 m au faîtage.

Pour les constructions annexes (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 6 m au faîtage.

ARTICLE 1AU 11 Secteur 1AUa ASPECT EXTERIEUR

11.1 volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, 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.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentès

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations.

Pour les habitations autorisées : si la construction n'est pas intégrée au bâtiment à usage d'activités, la pente de toiture doit respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Cet angle minimum peut être inférieur pour :

- ✓ les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- ✓ les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- ✓ les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- ✓ les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles tels le zinc ou le cuivre.
- ✓ les constructions présentant des techniques innovantes et notamment celles se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique.

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Sont admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec l'environnement. En cas d'emploi de tôles métalliques celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Les couvertures des bâtiments non réservés à l'activité seront réalisées en ardoise ou en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Peuvent également être autorisés, notamment pour pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ les couvertures en zinc, cuivre et le bardage bois
- ✓ les couvertures en bacs acier, pour les toitures terrasses
- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines.
- ✓ les toitures végétalisées.

- ✓ Peuvent également être autorisées pour les annexes non accolées et abris de jardin les toitures en bacs acier ou en fibre ciment, à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment principal:

Sont toutefois interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- ✓ l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur le bâtiment principal à usage d'habitation ;
- ✓ le (faux) brisis, obtenu par un habillage d'ardoise (ou d'un autre matériau de couverture) sur plus de deux façades du bâtiment.
- ✓ les tôles ondulées;
- ✓ les matériaux non traditionnels, tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation. Toutefois pour les bâtiments représentatifs de l'architecture contemporaine, les bacs-aciers ou l'aluminium peuvent être autorisés.

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Si elles sont nécessaires, les clôtures, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- Un mur ou un murêt enduit ou en pierres jointoyées surmonté ou non d'un barreaudage, d'une lisse horizontale ou d'un grillage et doublé ou non une haie vive d'essences locales,
- Un barreaudage, une lisse horizontale ou un grillage, doublés ou non une haie vive d'essences locales,
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales doublé ou non d'un grillage.

ARTICLE 1AU 12 SECTEUR 1AUa STATIONNEMENT

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

Il est, en outre, exigé une surface de manoeuvre adaptée aux poids-lourds dans les parcelles privées.

ARTICLE 1AU 13 SECTEUR 1AUa ESPACES LIBRES – PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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 aires de stationnement doivent être plantées.

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

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Il est rappelé que les plantations et aménagements paysagers doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUh : Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,6

Dans le secteur 1AUa : Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 1

Dans le secteur 1AUℓ : Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,7

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend les parties de la zone naturelle non équipée, où l'urbanisation à dominante d'habitat est envisagée en phase ultime, après que l'urbanisation des zones 1AU ait été mise en œuvre et que les capacités nécessaires à sa desserte aient été rendues suffisantes.

Son urbanisation pourra s'effectuer après concertation de la population par la modification ou la Révision du P.L.U. rendant les terrains constructibles après réalisation des équipements nécessaires.

Elle comprend les secteurs :

2AUh, à vocation future principale d'habitat.

2AUa, à vocation future d'activités (secteur de la Ricoulière).

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

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non expressément visées à l'article 2.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis à condition de ne pas compromettre ni de rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone :

les ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ;

L'extension des bâtiments existants et les bâtiments annexes, attenants ou non. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

2.2 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Il est fait application des règles définies à la section 2 de la zone N

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

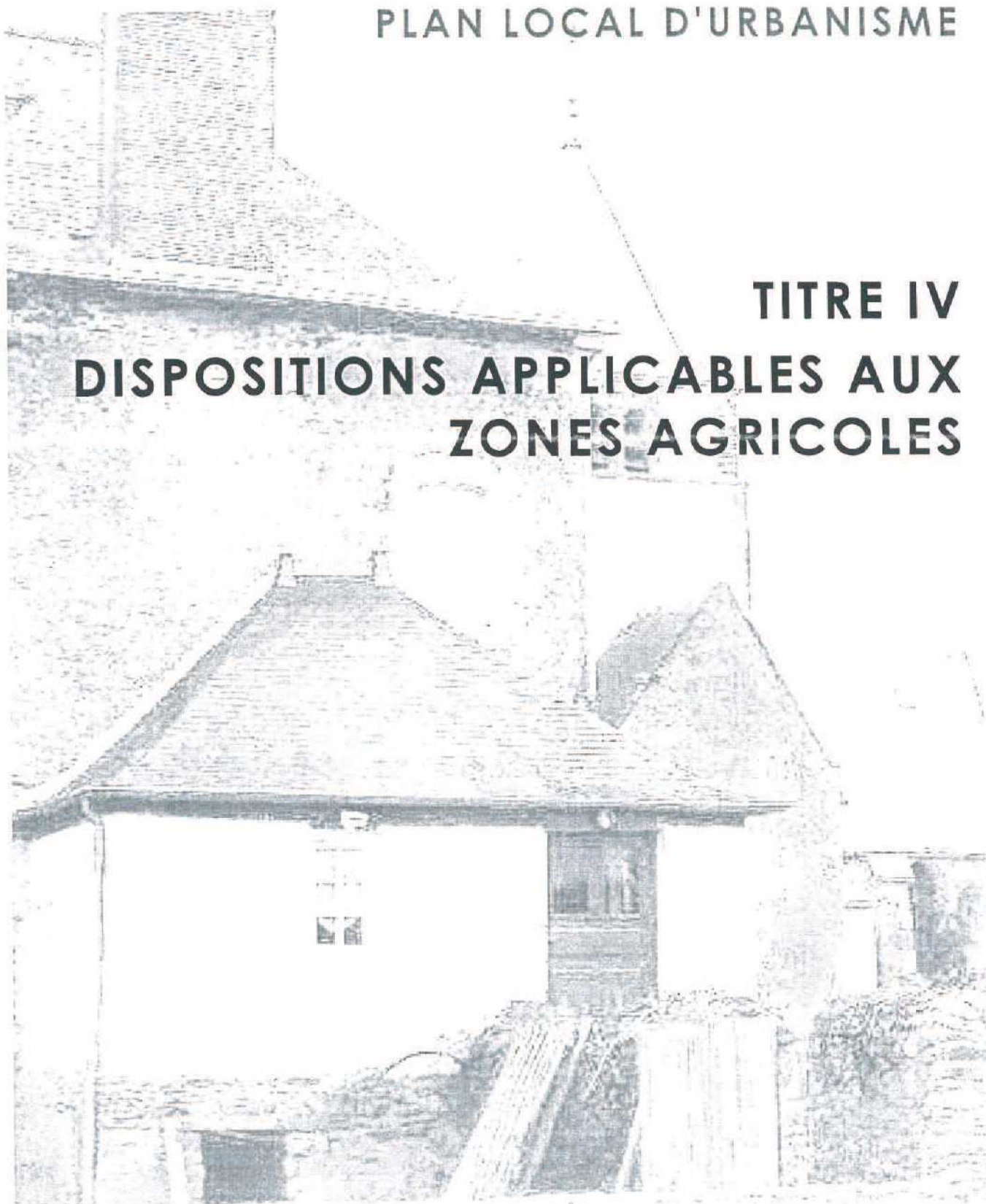
ARTICLE 2 AU 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE DE MÉNIL

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



ZONE A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger ces sites en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend :

un secteur Av, correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

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 non strictement liées et nécessaires :

- à l'exploitation agricole,
- aux services publics ou d'intérêt général et collectif.

Sont interdites toutes constructions implantées à moins de 100 mètres d'une limite de zone à urbaniser (1AUh, 1AUa 2AUh et 2AUa)

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

Le logement strictement lié et nécessaire à l'activité agricole à condition qu'il soit implanté une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège ou les sites principaux d'exploitation. Cette distance peut toutefois être portée à 200 mètres maximum si des impératifs techniques dus à la nature du sol ou au relief des terrains le justifient.

Le camping et le caravanage à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet et sous réserve que l'activité reste complémentaire à l'activité agricole .

Les activités commerciales ou de services et les activités de loisirs à condition qu'elles soient complémentaires avec l'activité agricole dominante (Chambres d'hôtes, ferme-découverte, équitation, vente directe etc.).

Les affouillements et exhaussements de sol strictement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement.

dans le secteur Av, intégrant des sites présentant un intérêt archéologique :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.2 Autres dispositions :

Il est rappelé que :

- 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 dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

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 des 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.

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 et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est exceptionnellement admise.

4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Tout bâtiment qui le requiert doit être équipé d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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 A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :

- par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 15 m
 - Voies communales : 5 m

6.2 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 ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

6.3 Dispositions particulières aux axes classés « à grande circulation »

- En application de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme relatif aux axes classés à grande circulation , en l'occurrence la R.N.162 , les bâtiments doivent être implantés à :
 - ✓ 75 mètres par rapport à l'axe de la R.N.162.
- Cette disposition ne s'applique pas :
 - ✓ aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux ouvrages, installations et bâtiments liés au réseaux publics ou d'intérêt public,
 - ✓ à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes sous réserve de ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques.
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantés de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure :

- en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Pour les bâtiments d'une hauteur maximale de 4 mètres au faitage, y compris lorsque le pignon est implanté sur cette limite ;

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 ou le faitage jusqu'au sol naturel avant travaux.

Lorsque le terrain présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum et la hauteur est alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, hors les annexes à l'habitation, la hauteur absolue ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur 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'approbation du présent document.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : La hauteur absolue ne doit pas excéder : 6 m au faîtage.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 volumes et terrassements

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.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des habitations et leurs annexes.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :

- Les toitures 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, vérandas et jardins d'hiver ;
 - ✓ 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 ;

- ✓ les bâtiments ayant recours à l'usage de matériaux de couvertures nécessitant des pentes faibles tels le zinc ou le cuivre.
 - ✓ les constructions présentant des techniques innovantes et notamment celles se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique.
- Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie .

b - Couverture

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Peuvent également être autorisés :

- ✓ les couvertures en zinc, cuivre et le bardeau bois
- ✓ les couvertures en bacs acier, pour les toitures terrasses
- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et jardins d'hiver ainsi que pour les abris de piscines.
- ✓ les toitures végétalisées.
- ✓ Peuvent également être autorisées pour les annexes non accolées et abris de jardin les toitures en bacs acier ou en fibre ciment, à condition que la teinte de ces matériaux soit en harmonie avec celle du bâtiment principal:

c - Ouvertures

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

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés ou rénovés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Peuvent également être autorisés :

- le bardage bois ou les panneaux bois ;
- L'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (tuffeau, calcaire et grès), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

11.4 Clôtures

Les clôtures, à l'exception des clôtures agricoles, et si elles sont nécessaires, doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles peuvent être constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale, une grille ou un grillage ou tout autre dispositif à claire-voie, éventuellement doublé d'une haie.
- un talus planté d'essences locales doublé ou non d'un grillage.

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 - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

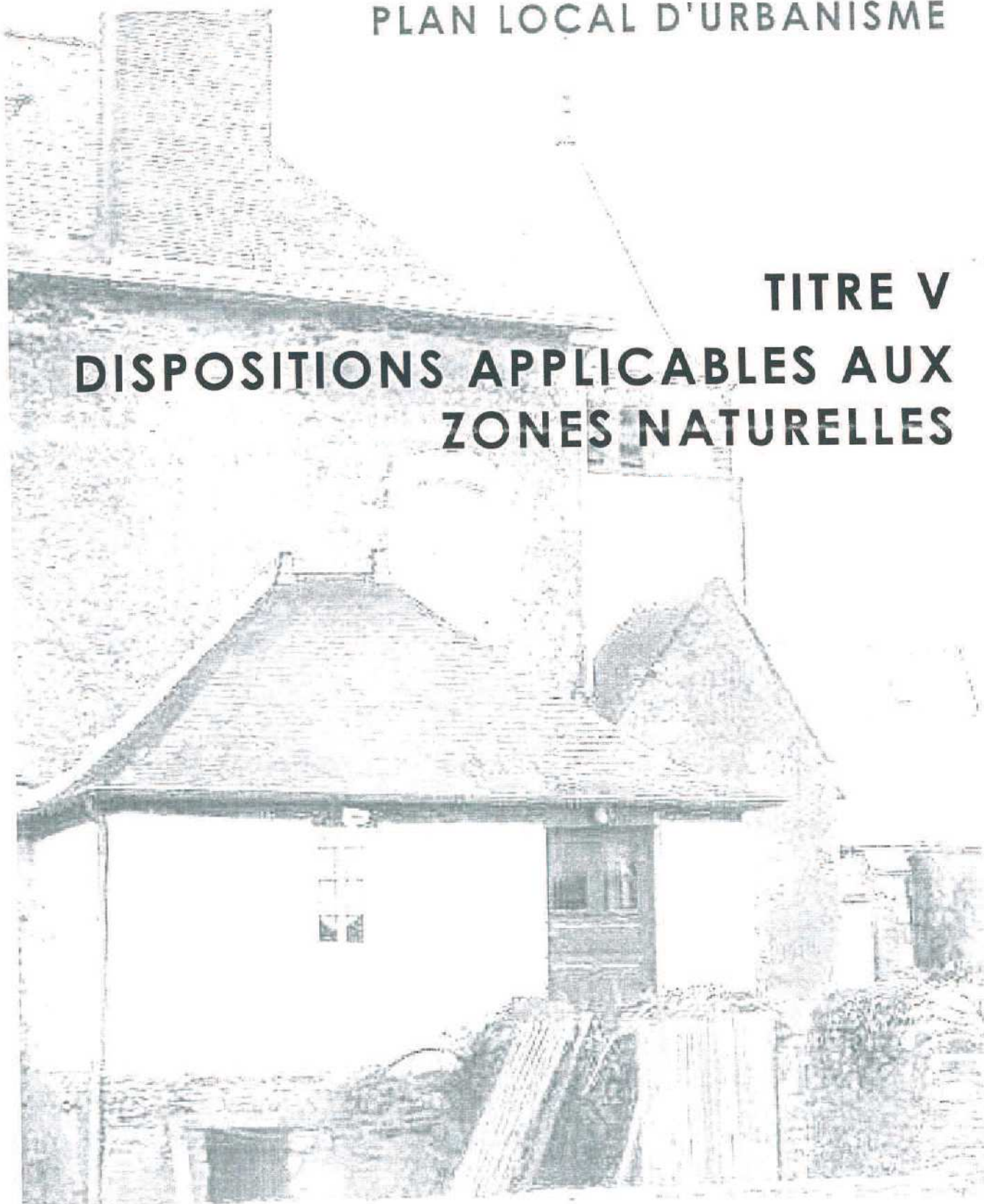
ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

COMMUNE DE MÉNIL

élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



ZONE N

La zone N est une zone naturelle dans laquelle sont implantés quelques écarts ou bâtis isolés. Cette zone doit être protégée en raison :

- de la **qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt** d'un point de vue **esthétique, historique, patrimoniale et écologique,**
- de leur caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- et de l'existence de risques naturels prévisibles d'inondation en val de Mayenne .

Elle comprend les secteurs :

- NP** soumis à protection de site en raison de son caractère paysager et patrimonial remarquable
- NV** correspondant aux sites recelant des entités archéologiques répertoriés où s'appliquent des dispositions particulières de déclaration et de protection desdites entités archéologiques.

Elle comprend également : quatre autres secteurs de taille limitée, où des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation des sols et de sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ce sont les secteurs :

- NH** soumis à protection de site, correspondant au hameau dit de la Bavouze, dans lequel quelques possibilités de constructions sont offertes.
- NL** soumis à protection de site, dans lequel peuvent être admis des équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de tourisme et de loisirs
- Nz** soumis à protection de site, dans laquelle peuvent être admis des équipements légers de loisirs compatibles avec le caractère inondable des sites concernés

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

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles de porter atteinte à la préservation du sol et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et non expressément visés à l'article 2 suivant.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N 2-1 Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers qui peuvent être admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à usage d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues par la Loi du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

2.2 Dans l'ensemble de la zone N, sont admis sous condition :

✓ L'extension des bâtiments existants et des d'activités relevant des installations classées au titre de l'environnement à la date d'opposabilité du présent document. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document.

✓ Sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions d'habitation .

✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités non classées, n'entraînant pas de nuisances ;
- la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ;
- les possibilités maximales d'extension sont fixées à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ;

✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une unité par parcelle

✓ Les constructions annexes aux habitations

✓ Les abris de jardin liés à une habitation et en sa proximité à condition qu'ils ne dépassent pas 12 m² de surface au sol.

✓ la mise en place des ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public ;

✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

dans le secteur NV, intégrant des sites présentant un intérêt archéologique :

- Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-avant seront autorisées à condition que leur localisation ne compromette pas la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3 Dans le secteur NH, en complément de l'article 2.1 sont admis sous condition :

✓ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et du respect de la réglementation en vigueur quant à l'assainissement autonome.

2.4 Dans le secteur NL, en complément de l'article 2.1 sont admis sous condition :

Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.

Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions visées à l'article N 2.1, et sous réserve que le changement de destination conduise à une vocation d'habitation, d'hébergement de loisirs ou d'activités de loisirs liées ou compatibles avec la protection d'un patrimoine paysager, naturel ou bâti ;

2.5 Dans le secteur NP, sont seuls admis :

✓ L'extension des bâtiments existants et des d'activités relevant des installations classées au titre de l'environnement à la date d'approbation du présent document. Les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'opposabilité du présent document dans le respect des coefficients d'occupation des sols prévus ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.

✓ Sous réserve d'une parfaite intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, les ouvrages installations et bâtiments nécessaires aux centres équestres et d'entraînement de chevaux, à l'exclusion des constructions (nouvelles) d'habitation et d'hébergement touristique.

✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document et leur extension éventuelle sous les conditions suivantes :

- la construction d'origine doit présenter une qualité architecturale (structure et matériaux - pierre) et les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de son architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel (gabarit, percements, aspect, ...) ;
- le changement de destination doit conduire à une vocation d'habitation ou d'hébergement de loisirs ;
- la construction à aménager doit être située à plus de 100 mètres de tout bâtiment d'activité agricole existant relevant des installations classées au titre de l'environnement ;
- les possibilités maximales d'extension sont fixées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent document ; si des travaux de démolition partielle sont réalisés sur le bâtiment à aménager, le calcul est effectué sur la base de la surface résiduelle conservée.
- dans le secteur relevant des zones inondables de la vallée de la Mayenne : Le changement de destination doit conduire à une vocation soit : d'habitation, à raison d'un seul logement par unité foncière, ou d'hébergement de loisirs sous réserve de ne pas accueillir du public de façon permanente. Des mesures doivent être prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments face aux risques de crue.

✓ la mise en place des ouvrages, installations et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public

- ✓ Sous réserve de leur intégration dans l'environnement et du respect du caractère de la zone, Les abris pour animaux d'agrément dans la limite de 40 m² d'emprise au sol et d'une unité par parcelle
- ✓ Les constructions annexes aux habitations .
- ✓ Les abris de jardin liés à une habitation et en sa proximité, à condition qu'ils ne dépassent pas 6 m² de surface au sol.
- ✓ Les démolitions sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

2.6 Dans le secteur NLi, sont seuls admis sous réserve de mesures pour à prendre réduire la vulnérabilité des bâtiments face aux risques de crue

- ✓ Les équipements légers de plein-air, publics ou collectifs, à vocation sportive, culturelle, de loisirs, ou de tourisme et les annexes qui leurs sont liées.
- ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans le secteur.
- ✓ Le changement de destination ou d'affectation des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document qui doit conduire à une vocation soit d'habitation, à raison d'un seul logement par unité foncière, soit d'hébergement de loisirs sous réserve de ne pas accueillir du public de façon permanente. Des mesures doivent être prises pour réduire la vulnérabilité des bâtiments face aux risques de crue.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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 des 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.

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 et cheminements faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est exceptionnellement admise

4.2 Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

4.3 Assainissement

a - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif autonome d'assainissement respectant la réglementation en vigueur. Lorsqu'un réseau collectif d'assainissement existe, ces constructions ont l'obligation de s'y raccorder.

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 N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

- 6.1 Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques le recul minimum des constructions est fixé comme suit :**
- par rapport à l'axe des voies classées « Routes à grande circulation (R.N.162) : 75 m
 - par rapport à l'alignement pour toutes les constructions :
 - Routes départementales : 15 m
 - Voies communales : 5 m
- 6.2 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 ou l'extension de constructions existantes n'entraînant pas de diminution du recul pré-existant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

- Dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contiguës à ces limites doivent être implantés de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le rapproché soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Dans le secteur NH : les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres en retrait des limites séparatives.

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

8.1 Dispositions générales .

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

8.2 Dispositions particulières au secteur NH :

- Les bâtiments doivent être implantés de manière à ce que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance peut être inférieure :

- en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Pour les bâtiments annexes accolés ou non d'une hauteur maximale de 2,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Dispositions générales .

L'emprise au sol n'est pas réglementée

9.2 Dispositions particulières au secteur NH : .

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 35% de la superficie de l'îlot de propriété.

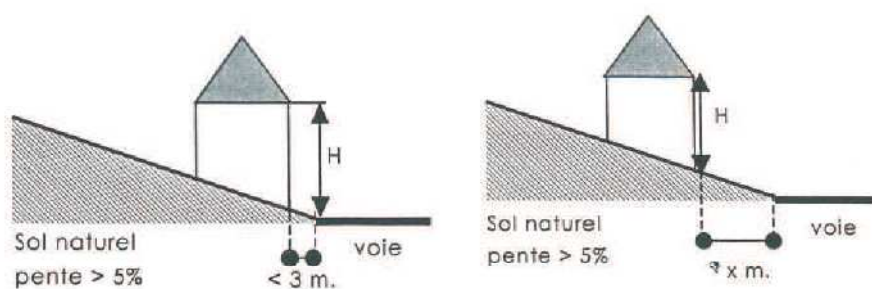
ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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 édifices du culte.

Définition de la hauteur

- ♦ La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage ou l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.
- ♦ L'altitude de référence du terrain est :
 - ✓ Lorsque la pente du terrain est peu perceptible (\leq à 5%) le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.
 - ✓ Lorsque la pente du terrain est perceptible ($>$ à 5%) :
 - a. Si la construction est implantée à l'alignement ou en retrait de 3 mètres ou moins de la voirie, l'altitude de référence est le niveau de la voie bordant le terrain,
 - b. Si la construction est en retrait de l'alignement de voirie, l'altitude de référence est le point le plus bas du terrain naturel dans l'emprise du projet de construction, avant travaux liés ou non au projet.



a. Implantation à moins de 3 m

b. implantation en retrait

✓ Lorsque la voie présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur voie est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus.

10.2 Hauteur absolue

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 5 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur 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'approbation du présent document.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 volumes et terrassements

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.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

11.2 Toitures

a - Pentes

Les toitures des constructions 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 à usage d'activités ou d'équipements autorisés. Dans ce cas, les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Cet angle minimum peut également être inférieur pour les constructions se référant à des normes de haute qualité environnementale ou à faible consommation énergétique, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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.

Les toitures-terrasses ou les toitures à pente faible sont autorisées si la conception architecturale du bâtiment le justifie .

b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Dans le secteur NP : La couverture des bâtiments principaux à usage d'habitation doit être réalisée en ardoise .

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être de couleur ardoise et traitées afin de masquer leur aspect brillant.

- peuvent également être autorisés, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat et de ne pas 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 :

- ✓ tous matériaux nécessaires à l'utilisation de l'énergie solaire,
- ✓ Les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises, pour les vérandas et les abris de piscines.
- ✓ les toitures végétalisées.
- ✓ les couvertures en zinc, cuivre et le bardeau bois

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation ;
- la tuile mécanique sauf sur les édifices en comportant déjà ;
- les tôles ondulées et l'aluminium ;
- les bacs-aciers (sauf en cas de toitures-terrasses) et autres matériaux non traditionnels tels que les bandeaux d'asphalte, sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

- Ouvertures de toits

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

Dans le secteur NP : Les ouvertures de toits doivent être des lucarnes de type traditionnel (bois, pierre, zinc), engagées ou non, de format plus haut que large et de dimension toujours inférieure aux ouvertures de façades, ou bien des houteaux ou chatières de petites dimensions .

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et retroussées (chien-assis) sauf si le bâtiment en comporte déjà ;
- les lucarnes qui seraient établies sur des niveaux différents ;
- la pose de châssis de toit visible depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture, seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci.

d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

11.3 Façades

a - Aspect

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

Les modénatures existantes (*corniches, moulures, etc*), représentatives du bâti traditionnel doivent être conservées en cas de travaux de rénovation.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les bâtiments et ouvrages en pierre de taille, et maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Peut également être autorisée :

Les bardages bois de couleur claire ou ocrée en référence aux couleurs utilisées pour les enduits

L'utilisation de plusieurs matériaux en façade et notamment : la pierre naturelle (schistes, grès et tuffeau), les surfaces enduites et le bardage bois ou les panneaux bois. Dans ce cas, les bardages et panneaux bois ne peuvent toutefois recouvrir plus du tiers de la façade et leur couleur doit s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, et à l'exception des portes de garages ou portes charretières, les ouvertures en façades devront respecter un format plus haut que large.

11.4 constructions annexes

Pour être autorisés les bâtiments annexes (garages, buanderies, appentis, vérandas, abris de jardin, etc.) doivent être construits dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps.

Le volume général des bâtiments annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions préfabriquées peuvent être interdites si, par leur forme ou leur aspect elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

11.5 Clôtures

Les murs de clôture existants (*réalisés en matériaux traditionnels*) sont à conserver ; si nécessaire ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment

D'une hauteur maximale de 1,80 mètres en façade sur rue et de 2 mètres en limite séparative (sauf pour des raisons techniques de soutènement), elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales doublé ou non d'un grillage.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter

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

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

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

Les terrains de camping ou de caravaning autorisés notamment dans le secteur NL, de même que les aires de stationnement doivent être plantées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut masquées par un rideau de végétation formant écran.

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

Il est rappelé que les plantations et aménagements paysagers doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage

13.2 Espaces boisés classés

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 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol) ne dépassera pas: 0,3