Commune de

SAINT-RIGOMER-DES-BOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°01

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°03-a

Sous Préfecture

19 AOUT 2010

de Mamers

Approbation	Revision simplifiée 1	Revision simplifiée 2	Modification 1	Modification simplifiée 1
30/03/2006	20/07/2007	20/07/2007	26/02/2010	22/07/2010
				Modification simplifiée n° 2
				27/07/2012

Cabinet Guillerminet

Géomètres - experts associés

7, rue de Belle-Ile - 72190 Coulaines - ☎ : 02.43.82.32.00 - Fax : 02.43.82.43.42 - Mél : GuillerminetSA@Aol.com

TABLES DES MATIERES

TABLES DES MATIERES **1**

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES **4**

Article 1 Champ d'application territorial du PLU : *4*
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol : *4*
Article 3 Division du territoire en zones : *6*
Article 4 Adaptations mineures : *7*
Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : *7*
Article 6 Construction détruite par sinistre : *7*
Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : *7*
Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UC : *7*
Article 13 et article 13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 7

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **9**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 9
Article UC.1 Occupations et utilisations du sol interdites 9
Article UC.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 9
Article UC.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public 10
Article UC.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 11
Article UC.5 Superficie minimale des terrains constructibles 11
Article UC.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 11
Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 12
Article UC.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 12
Article UC.9 Emprise au sol des constructions 12
Article UC.10 Hauteur maximale des constructions 12
Article UC.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 13
Article UC.12 Obligation imposée en matière de stationnement 15
Article UC.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 15
Article UC.14 Coefficient d'occupation du sol 15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 16
Article UP.1 Occupations et utilisations du sol interdites 16
Article UP.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 16
Article UP.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public 17
Article UP.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 18
Article UP.5 Superficie minimale des terrains constructibles 19
Article UP.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 19
Article UP.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 20
Article UP.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 20
Article UP.9 Emprise au sol des constructions 20
Article UP.10 Hauteur maximale des constructions 20
Article UP.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 20
Article UP.12 Obligation imposée en matière de stationnement 23
Article UP.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 23
Article UP.14 Coefficient d'occupation du sol 23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 24
Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites 24
Article UZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 24
Article UZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public 25
Article UZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 25
Article UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles 26
Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 26
Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 26
Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété27
Article UZ.9 Emprise au sol des constructions 27
Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions 27
Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 27
Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement 29

Article UZ.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs 29
Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol 30

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 31

Généralités 31
Composition des zones de type 1AU 31
Composition des zones de type 2AU 31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA 32
Article 1AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites 32
Article 1AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 32
Article 1AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public33
Article 1AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 34
Article 1AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles 35
Article 1AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 35
Article 1AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 35
Article 1AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 35
Article 1AUa.9 Emprise au sol des constructions 36
Article 1AUa.10 Hauteur maximale des constructions 36
Article 1AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 36
Article 1AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement 38
Article 1AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 39
Article 1AUa.14 Coefficient d'occupation du sol 39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUA 40
Article 2AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites 40
Article 2AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 40
Article 2AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public41
Article 2AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 42
Article 2AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles 43
Article 2AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 43
Article 2AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 43
Article 2AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière 43
Article 2AUa.9 Emprise au sol des constructions 44
Article 2AUa.10 Hauteur maximale des constructions 44
Article 2AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 44
Article 2AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement 46
Article 2AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 47
Article 2AUa.14 Coefficient d'occupation du sol 47

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 48

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 48
Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites 48
Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières 48
Article A.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public : accès et voirie 49
Article A.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 50
Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles 50
Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 50
Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 51
Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 51
Article A.9 Emprise au sol des constructions 51
Article A.10 Hauteur maximale des constructions 51
Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords 51
Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement 53
Article A.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 53
Article A.14 Coefficient d'occupation du sol 53

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES54

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 54

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites 54
Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières..... 54
Article N.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public : accès et voirie..... 56
Article N.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics 56
Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles 57
Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 57
Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives..... 57
Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 57
Article N.9 Emprise au sol des constructions..... 57
Article N.10 Hauteur maximum des constructions..... 58
Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords..... 58
Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement 60
Article N.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs 60
Article N.14 Coefficient d'occupation du sol..... 61

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Rigomer-des-Bois.

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

Les articles L.111-7 à L111-11, L.123-6, L.123-17, L.313-2, L.424-3 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

Les articles L.130.1 et L.130.2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L.111-3 du Code Rural

L'article L-611-1 et suivants du Code du Patrimoine

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Les lois suivantes nonobstant les dispositions du PLU :

Loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992

Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages n°93-24 du 08 janvier 1993

Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995

Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

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

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

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.130-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.130-2 : Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des

dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Rappel des articles du Code Rural applicables sur le territoire de la commune.

Article L.111-3 : Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à un usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existants.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones désignées comme suit :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » (UC, UPa, UPc, UZ)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (1AUa, 2AUa)
- La zone agricole est sont repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A »
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N, Nh, Ni)

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art.L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme) (haies, futaies, arbres)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, répertoriés en annexe

Article 4 Adaptations mineures :

Sauf pour les interdictions, les servitudes et les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

Article 6 Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par les présents règlements sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les prescriptions définies à l'article 2 restent applicables.

Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords est applicable.

Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UC :

Article 13 et article 13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisées pour la préservation des paysages du Parc Naturel Régional Normandie Maine à savoir :

Parc naturel régional Normandie-Maine

Arbres et arbustes de Normandie-Maine

Essences préconisées pour la plantation de haies champêtres

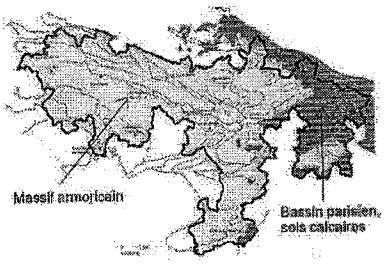
Nom français	Nom latin	Feuillage	Taille	Forme possible		Acidité du sol			Humidité				Valorisation		Remarques
				Cépée	Têtard	Acide	Neutre	Calcaire	Humide	Sec	Sechant	Superficiel	Bois d'oeuvre	Bois énergie	
Ajonc d'Europe	*Ulex europaeus*	P	PA			●				●	●	●			
Aubépine épineuse	*Crataegus laevigata*	C	A	●		●	●	●		●	●	●			FB
Aubépine monogyne	*Crataegus monogyna*	C	A	●		●	●	●		●	●	●			FB
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	C	A	●	●	●	●	●	●	●			●	●	
Bouleau pubescent	*Betula pubescens*	C	A	●		●	●		●	●				●	
Bouleau verruqueux	*Betula verrucosa*	C	A	●		●	●	●		●	●	●		●	
Bourdaine	*Frangula alnus*	C	PA			●	●		●	●	●				
Charme	*Carpinus betulus*	M	A	●	●	●	●	●		●				●	
Châtaignier	*Castanea sativa*	C	HJ	●		●					●	●	●	●	
Chêne pédonculé, rouvre	*Quercus robur = pedunculata*	M	HJ		●	●	●	●	●	●			●	●	
Chêne sessile	*Quercus petraea = sessiliflora*	M	HJ		●	●	●			●	●		●	●	
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea*	C	PA				●	●	●	●	●				Calc.
Cytise	*Laburnum sp.*	C	A	●			●	●		●	●	●		●	Calc.
Eglantier	*Rosa canina*	C	PA			●	●	●		●	●				
Erable champêtre	*Acer campestre*	C	A	●	●		●	●		●	●			●	Calc.
Erable sycomore	*Acer pseudoplatanus*	C	HJ	●		●	●	●	●	●			●		
Fragon	*Ruscus aculeatus*	P	PA			●	●			●	●	●			
Frêne	*Fraxinus excelsior*	C	HJ	●	●	●	●	●	●	●			●	●	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	C	PA				●	●	●	●					Calc.
Genêt à balais	*Cytisus scoparius*	P	PA			●				●	●	●			
Hêtre	*Fagus sylvatica*	M	HJ	●		●	●	●		●	●		●	●	
Houx *(Persistant)*	*Ilex aquifolium*	P	A	●		●	●	●	●	●	●		●		
Merisier	*Prunus avium*	C	HJ	●		●	●	●	●	●			●		
Néflier	*Mespilus germanica*	C	A	●		●				●	●		●		
Noisetier	*Corylus avellana*	C	A	●		●	●	●	●	●					
Noyer commun	*Juglans regia*	C	HJ			●	●	●		●			●	●	
Orme résista			A	●	●	●	●	●		●			●	●	
Peuplier tremble	*Populus tremula*	C	HJ	●		●	●	●	●	●			●		
Poiriers	*Pyrus sp. (variétés locales)*	C	A				●	●		●			●	●	
Pommiers	*Malus sp. (variétés locales)*	C	A			●	●	●		●				●	
Prunellier	*Prunus spinosa*	C	PA			●	●	●	●	●	●	●			
Saule blanc	*Salix alba*	C	A	●	●	●	●	●	●	●				●	
Saule des vanniers, osier	*Salix viminalis*	C	A	●		●	●	●	●	●					
Saule marsault	*Salix caprea*	C	A	●		●	●	●	●	●					
Saule roux	*Salix atrocinerea*	C	PA	●		●			●	●					
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	C	A	●		●	●			●	●	●		●	
Sureau noir	*Sambucus nigra*	C	A	●			●	●		●	●				
Troène	*Ligustrum vulgare*	P	A	●			●	●		●	●	●			Calc.
Viorne obier	*Viburnum opulus*	C	PA	●		●	●	●	●	●					

Feuillage : C : caduc
M : marescent
P : Persistant

Taille : HJ : haut-jet
A : arbuste
PA : petit arbuste

Calc. : limité aux terrains neutres et calcaires

FB : plantation interdite en Pays de la Loire en raison de la sensibilité au Feu bactérien



N.B. : Ces essences sont préconisées pour une utilisation en **mélange**. Dans un souci de cohérence paysagère et afin d'éviter la propagation d'éventuelles maladies, les **haies monospécifiques** (de *Thuya*, *Chamaecyparis*, *X Cupressocyparis leylandi*, *Cupressus*, *Prunus laurocerasus*, etc.) sont à **proscrire**.

Renseignements : **Parc naturel régional Normandie-Maine**
Tel. : 02 33 81 75 75

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat. Elle recouvre une superficie d'environ 4 ha et englobe le centre patrimonial du bourg, ainsi que certaines constructions situées au hameau de la Huberderie. Les constructions sont pour beaucoup alignées et contiguës. Cette zone est en assainissement collectif. L'insertion d'activités non nuisantes est autorisée.

Article UC.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements,

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,

Les dépôts non couverts, ou non liés à une activité existante,

Les lotissements,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UC.2.

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir un permis de démolir.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions de l'article UC.1 sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,

- l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

- les annexes

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - leur hauteur doit être au plus égale à 3m au faîtage
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale. La tôle ondulée est interdite.
    - Couleur : le blanc est proscrit
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Article UC.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les voies existantes à la date d'approbation du PLU et ne pouvant pour des raisons techniques être mises en conformité devront être aménagées au mieux.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration).

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UC.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction, à l'exception des annexes, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UC.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Sans objet.

Article UC.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction implantée en limite séparative doit être d'une hauteur inférieure ou égale à 4,50m au faîtage.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UC.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  10 m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes dissociées autorisées :

  4,50 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  10 m au faîtage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, cheminées), ni aux édifices de culte,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de l'élaboration du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de 'dent creuse' dans l'alignement du tissu bâti sur rue, le volume de la construction nouvelle s'inscrira dans l'épannelage général avec tolérance de plus ou moins 0,80 m.

Article UC.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

I Façades

Les façades des constructions seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Les décors architecturaux en pierre seront mis en valeur ainsi que les encadrements et chaînes appareillées.

Les pierres d'encadrement d'ouverture existantes seront gardées en l'état naturel, celles à remplacer le seront à l'identique.

L'enduit des façades sera exécuté au mortier de chaux aérienne et de sable. Il sera brossé ou légèrement gratté. Il sera en général de teinte claire excluant le blanc, souvent de ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique est interdit.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

II Toitures et polychromie

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles.

Les toitures originellement revêtues de tuiles devront être conservées dans ce matériau avec des tuiles de couleur patinée. Il sera autant que possible utilisé de la tuile de réemploi.

Pour les annexes et des extensions, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

Les toitures des annexes et constructions autorisées (sauf abris de jardin) devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

La toiture de la construction principale sera au minimum à deux versants.

L'usage de l'ardoise et de la tuile posées sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

Les matériaux interdits pour les couvertures sont :

- la tôle ondulée
- les matériaux de basse qualité

Les toitures terrasse sont autorisées comme suit :

- pour les appendices : sans restrictions
- pour les constructions principale : dans la limite de 35% de la toiture

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.
- Les toitures terrasses pour les bâtiments d'activités

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture pour une circulation piétonne pourra être autorisée.

Les murs de clôtures seront constitués en pierres, ou en en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

Les grilles et grillages sont autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les plaques en béton sont interdites.

Clôtures sur Rue

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

Toutes les clôtures seront comprises entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public ne seront pas de couleur blanche et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m à 1m de hauteur, rehaussé d'une grille ou d'un grillage rigide
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide, ou une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité),
- soit d'une haie simple mixte (mixité des végétaux).

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, sont prohibées.

Clôtures par rapport aux limites séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture pour une circulation piétonne pourra être autorisée.

Les clôtures séparatives entre riverains seront limitées à 1,80m de hauteur.

IV Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges sauf pour :

- l'existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU
- les portes de garages.

Pour la création de nouvelles baies, les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises. Elles seront en général 1/3 plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture. Le principe d'un soucis d'esthétique étant requis, leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans ce sens. Leur couleur pourront être de la même couleur que le support sur lequel elles reposent ou transparentes.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

VI Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales, sauf impératif de sécurité.

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Article UC.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat ou des équipements d'infrastructure (transformateur, etc.). Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation.

Pour les constructions à usage d'habitation, en cas d'impossibilité technique et foncière justifiée, les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas.

Article UC.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des essences utilisées dans la région, soit :

- pour les arbres : chêne, tilleul, marronnier, platane, érable, charme, etc.
- pour les essences arbustives : noisetier, lilas, troène, laurier, charme, etc.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UC.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UP

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 39 ha et englobe les tissus urbains en limite immédiate du centre bourg, et l'urbanisation de la rue aux chèvres et du Buisson.

Cette zone est principalement destinée aux constructions à usage d'habitation.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur UPa : correspond à des terrains en assainissement autonome,

Le secteur UPc : correspond à des terrains desservis pas l'assainissement collectif.

Article UP.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements sans autorisation,

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, les garages collectifs de caravanes,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UC.2

Article UP.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

L'implantation de toute construction devra respecter un recul minimal de 10m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Nonobstant les dispositions de l'article UP.1, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,

- l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières) sont autorisées, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - leur hauteur doit être au plus égale à 3m au faîtage
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale. La tôle ondulée est interdite.
    - Couleur : le blanc est proscrit
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Article UP.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les voies existantes à la date d'approbation du PLU et ne pouvant pour des raisons techniques être mises en conformité devront être aménagées au mieux.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration).

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UP.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

A l'exception des annexes, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Réseau d'assainissement

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur UPa : correspond à des terrains situés en zone d'assainissement non collectif,

Le secteur UPc : correspond à des terrains situés en zone d'assainissement collectif.

Eaux usées

Dans le secteur UPc :

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Dans le secteur UPa :

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Les dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés, et doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

En option, et dans la mesure du possible, l'installation d'assainissement devra prévoir un raccord à un futur assainissement collectif. Ce raccord, s'il existe, devra se situer au droit de la voie la plus importante desservant la parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

En cas d'absence des réseaux publics, les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UP.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1000m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir dans la zone UPa une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

Lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, la superficie minimale des terrains sera déterminée par de l'étude de sol définissant les capacités d'assainissement du terrain et permettant un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Article UP.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 35 m s'il s'agit d'habitation et 25 m pour les autres constructions par rapport à l'axe des Routes Départementales n° 311.
- 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UP.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

Toutefois, lorsqu'il y a une ou des haies existantes sur les limites séparatives, toutes les constructions devront respecter un recul minimal de 1m par rapport à ces limites.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Article UP.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 4 mètres.

Article UP.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UP.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  10m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  4,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de l'élaboration du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article UP.11Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leur dimension, les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Dans le cas de volumes techniques importants, il sera procédé à un fractionnement afin d'en réduire l'impact.

Toutes les constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Les constructions typiques étrangères à la région sont interdites.

Les maisons contemporaines et dites 'd'architecte' sont autorisées.

Les constructions à ossatures bois sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire excluant le blanc, souvent de ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, notamment en excluant le blanc, et en favorisant les teintes nuancées.

II Toitures et polychromie

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Pour les annexes et des extensions, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

L'usage de l'ardoise et de la tuile posées sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Schingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 35 et 50° sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- les toitures terrasses autorisées ci-dessous sous conditions :
  - Les toitures terrasse sont autorisées comme suit :
    - pour les appendices : sans restrictions
    - pour les constructions principale : dans la limite de 35% de la toiture

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.
- Les toitures terrasses pour les bâtiments d'activités

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture pour une circulation piétonne pourra être autorisée.

Les murs de clôtures seront constitués en pierres, ou en en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

Les grilles et grillages sont autorisés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les plaques en béton sont interdites.

Clôtures sur Rue

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

Toutes les clôtures seront comprises entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public ne seront pas de couleur blanche et seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m à 1m de hauteur, rehaussé d'une grille ou d'un grillage rigide
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide, ou une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité),
- soit d'une haie simple mixte (mixité des végétaux).

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, sont prohibées.

Clôtures par rapport aux limites séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture pour une circulation piétonne pourra être autorisée.

Les clôtures séparatives entre riverains seront limitées à 1,80m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture. Le principe d'un soucis d'esthétique étant requis, leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans ce sens. Leur couleur pourront être de la même couleur que le support sur lequel elles reposent ou transparentes.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

V Divers

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrètes et dissimulées par un environnement végétal, sauf impératif de sécurité.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Article UP.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat ou des équipements d'infrastructure (transformateur, etc.). Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation.

Article UP.13Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés dans cette zone afin de valoriser les entrées de bourg, notamment le long de la Route Départementale n°282 et la voie communale venant du Bas du Tertre.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportée dans cette zone afin de valoriser l'entrée du bourg.

Article UP.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, ou de dépôt.

Cette zone concerne des terrains au lieu-dit 'Les Riaux' utilisés pour l'activité. Elle recouvre une superficie d'environ 1 ha.

Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes, et de stationnement de mobil-homes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2

Les dépôts d'ordures,

Les constructions à usage d'habitation,

Les constructions à usage agricole.

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Article UZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article UZ.1, sont seuls autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.

- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

- les dépôts nécessaires à l'activité de l'entreprise non visibles depuis le domaine public.

- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre,

- les constructions à usage artisanal,

- les constructions à usage de bureaux et / ou de services

- les constructions à usage industriel et entrepôts commerciaux

- les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrage technique et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux)

Article UZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour 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 l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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 être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article UZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Elle doit être alimentée par branchement sur la conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

Les aménagements doivent garantir la gestion de l'écoulement pluvial en cas de risques accidentels liés à l'activité et/ou aux stockages de matériaux (peinture, traitement chimique, etc.).

Il devra être mis en place un système de rétention d'eau à la parcelle.

Les bassins de rétention réalisés selon les besoins devront être traités sous la forme de noue accessible et paysagée.

Le rejet direct des Eaux Pluviales n'est pas autorisé dans les fossés départementaux.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les locaux et installations techniques doivent être intégrés aux volumes bâtis

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieur à 4m.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 5m.

Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0.3.

Le coefficient de surface imperméabilisée est fixé à 0,8.

Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées :

  10m au faîtage

- pour les annexes autorisées non accolées à la construction principales :

  5m au faîtage

Tous les édicules techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante

Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les dimensions, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres à limiter l'impact visuel dans le secteur.

Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

I Matériaux

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'emploi de bardage métallique et/ou bois n'est autorisé que si les coloris respectent les couleurs mentionnées ci-dessous.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des teintes mates.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est proscrit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les maçonneries seront enduites.

Pour les nouvelles constructions (hors extension), les matériaux utilisés seront :

- le bac acier ou aluminium plan,
- le béton poli, lazuré, brut ciré, architectonique,
- les panneaux de bois ou similaires,
- le métal
- le verre.

II Toitures - Couvertures

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Le blanc est exclu.

La coloration des matériaux de couverture sera de teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

L'usage d'un gris à 80% rappelant la couleur ardoise permettra de diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter l'intégration dans l'environnement.

Les couvertures des extensions et de leurs annexes doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les toitures arrondies sont autorisées.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Pour les nouvelles constructions (hors extension), les couleurs des façades seront dans les tons ocre et de terre, et gris anthracite.

Les couleurs seront de teintes mates.

Des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées 'couleurs signal', destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.

IV Clôtures

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures existants en pierre seront conservés et restaurés. Toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures seront de type panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire, d'une hauteur de 2,00m.

Les clôtures seront galvanisées et peintes de couleur sombre ou plastifiées.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d'une haie vive.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

En façade sur le domaine public, les capteurs solaires sont interdits en façade murale des constructions, et au sol.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les menuiseries des vérandas seront d'une teinte similaire ou approchante à celle de la construction à laquelle elle s'accole.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet roulant est encastré à la construction, du côté intérieur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Pour les accès directs autorisés sur les routes départementales, le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant.

Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Tout projet devra prévoir un nombre de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée.

Des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non devront aussi être aménagées. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Article UZ.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Sur chaque unité foncière, au moins 10% de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ainsi que les aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers et plantées à raison de 1 arbre ou arbrisseaux (arbres branchus à la base) par 100 m2 de terrain.

Les arbres plantés sur parking peuvent être intégrés au calcul. Les zones de préverdissement sont à intégrer dans ce calcul, les jeunes plants utilisés dans les bosquets ou boisements également, sachant que ce type de végétation est planté sous la forme de jeunes plants avec une densité forte.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 5 places en ligne simple ou 1 arbre pour 10 places sur 1 ligne double de stationnement (deux lignes face à face de stationnement avec un espace de plantation entre les deux) et structurés par des massifs arbustifs.

Les aires de livraisons et de stockages autorisés ne devront pas être visibles depuis les voies publiques, elles seront bordées d'écrans végétaux, conformément aux essences recommandées le cas échéant.

Les espaces libres en bordure des RD devront faire l'objet d'un traitement paysage spécifique destiné à limite l'impact visuel des bâtiments.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes telles que listées dans le Titre 1 du PLU.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 1AU soit sur les zones 2AU. La zone restante (1AU ou 2AU) ne pourra être urbanisée que dès que la zone retenue sera urbanisé à 60%.

Les zones 2AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 1AU soit sur les zones 2AU. La zone restante (1AU ou 2AU) ne pourra être urbanisée que dès que la zone retenue sera urbanisé à 60%.

Composition des zones de type 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après

- la zone 1AUa : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

Composition des zones de type 2AU

La zone 2AU se compose comme suit :

- la zone 2AUa : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques, etc.) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité, etc.).

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

Elle recouvre une superficie d'environ 4,7ha et correspond à des terrains situés en bordure immédiate du bourg.

Article 1AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement isolé non couvert de caravanes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, garages collectifs de caravanes,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les lotissements d'activités,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AUa.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AUa.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article 1AUa.2

Article 1AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'implantation de toute construction devra respecter un recul minimal de 20m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Nonobstant les dispositions de l'article 1AU.1, sont autorisées :

- Sous réserve d'être compatible avec la proximité des habitations et avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone (réseaux et voiries), sont autorisés :
    - les équipements commerciaux présentant une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale maximum de 400 m²,
    - les équipements de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve :
        - soit qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale minimum de 200 m²,
        - soit que l'opération intéresse la totalité de la zone,
        - soit que le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager une SHON de 200m²

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.) et avec un aménagement interne et externe de la zone (réseaux et voiries), et sous réserve :
    - soit qu'elles fassent partie d'une opération de 4 logements au moins,
    - soit que l'opération intéresse la totalité de la zone,
    - soit que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 4 lots
    - soit que l'opération intéresse la totalité d'une unité foncière en cas d'une ou plusieurs voiries existantes et dissociant de fait la parcelle du reste de la zone.

-les équipements publics,

- l'extension des constructions à usage d'habitation,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
    - Couleur : le blanc est proscrit
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Article 1AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 lots au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales hors agglomération sont interdites.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration).

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

III pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartiers. Ces pistes cyclables et chemins piétonniers créés devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

La réalisation de ces pistes cyclables et chemins piétonniers devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Article 1AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction principale et toute construction émettant des rejets doivent être raccordées au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En cas d'absence des réseaux publics, les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 1AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en limite d'emprise ou à une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures. Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus, si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain, pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne jouxtant pas une limite séparative doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 1AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à 4 mètres.

Article 1AUa.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hors surface bâtie, le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 40%.

Article 1AUa.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  7,5m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  4,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet d'élaboration du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent sont exemptés de la règle de hauteur, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article 1AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leur dimension, les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les maisons contemporaines et 'd'architecte' sont autorisées.

Dans le cas de volumes techniques importants, il sera procédé à un fractionnement afin d'en réduire l'impact.

I Façades

Toute extension d'une construction devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre, ou en bois, ou en matériau translucide.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire excluant le blanc, souvent de ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, notamment en excluant le blanc, et en favorisant les teintes foncées.

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II Toitures et polychromie

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

L'usage de l'ardoise et de la tuile posées sur les murs de façades et les pignons est interdit.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Schingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 25 et 50°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- les toitures terrasses autorisées ci-dessous sous conditions :
  - Les toitures terrasse sont autorisées comme suit :
    - pour les appendices : sans restrictions
    - pour les constructions principale : dans la limite de 35% de la toiture

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.
- Les toitures terrasses pour les bâtiments d'activités

Pour les abris de jardin :

* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées
* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

III Clôtures

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture. Le principe d'un soucis d'esthétique étant requis, leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans ce sens. Leur couleur pourront être de la même couleur que le support sur lequel elles reposent ou transparentes.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article 1AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat ou des équipements d'infrastructure (transformateur, etc.). Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre

de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article 1AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments :

- le défrichement et l'abattage sont interdits, sauf pour l'installation des équipements d'infrastructure.
- les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Les limites parcellaires des voies publiques seront plantées de haies bocagées.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs et les opérations de lotissements couvriront au moins 30% du terrain, hors parcelles bâties.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de moyenne et de haute tige.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportée afin de valoriser les entrées du bourg, notamment le long de la Route Départementale n°282.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article 1AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone 2AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques, etc.) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité, etc.).

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

Elle recouvre une superficie d'environ 7,5ha et correspond à des terrains situés en bordure immédiate du bourg.

Article 2AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement isolé non couvert de caravanes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, garages collectifs de caravanes,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les lotissements d'activités,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2AUa.2

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2AUa.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article 2AUa.2

Article 2AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'implantation de toute construction devra respecter un recul minimal de 20m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, sont autorisées :

- Sous réserve d'être compatible avec la proximité des habitations et avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone (réseaux et voiries), sont autorisés :
    - o les équipements commerciaux présentant une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale maximum de 400 m²,
    - o les équipements de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants sous réserve :
        - soit qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale minimum de 200 m²,
        - soit que l'opération intéresse la totalité de la zone,
        - soit que le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager une SHON de 200m²

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.) et avec un aménagement interne et externe de la zone (réseaux et voiries), et sous réserve :
    - soit qu'elles fassent partie d'une opération de 4 logements au moins,
    - soit que l'opération intéresse la totalité de la zone,
    - soit que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 4 lots
    - soit que l'opération intéresse la totalité d'une unité foncière en cas d'une ou plusieurs voiries existantes et dissociant de fait la parcelle du reste de la zone.

-les équipements publics,

- l'extension des constructions à usage d'habitation,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
    - Couleur : le blanc est proscrit
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre

Article 2AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 lots au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales hors agglomération sont interdites.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration).

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 ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

III pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartiers. Ces pistes cyclables et chemins piétonniers créés devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

La réalisation de ces pistes cyclables et chemins piétonniers devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Article 2AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction principale et toute construction émettant des rejets doivent être raccordées au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En cas d'absence des réseaux publics, les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 2AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 2AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée en limite d'emprise ou à une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures. Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus, si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain, pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne jouxtant pas une limite séparative doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 4m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Article 2AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à 4 mètres.

Article 2AUa.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Hors surface bâtie, le coefficient d'imperméabilisation est fixé à 40%.

Article 2AUa.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  7,5m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  4,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet d'élaboration du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent sont exemptés de la règle de hauteur, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article 2AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leur dimension, les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les maisons contemporaines et 'd'architecte' sont autorisées.

Dans le cas de volumes techniques importants, il sera procédé à un fractionnement afin d'en réduire l'impact.

I Façades

Toute extension d'une construction devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre, ou en bois, ou en matériau translucide.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire excluant le blanc, souvent de ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, notamment en excluant le blanc, et en favorisant les teintes foncées.

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II Toitures et polychromie

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

L'usage de l'ardoise et de la tuile posées sur les murs de façades et les pignons est interdit.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Schingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 25 et 50°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,
- les toitures terrasses autorisées ci-dessous sous conditions :
  - Les toitures terrasse sont autorisées comme suit :
    - pour les appendices : sans restrictions
    - pour les constructions principale : dans la limite de 35% de la toiture

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.
- Les toitures terrasses pour les bâtiments d'activités

Pour les abris de jardin :

* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées
* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

III Clôtures

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture. Le principe d'un soucis d'esthétique étant requis, leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans ce sens. Leur couleur pourront être de la même couleur que le support sur lequel elles reposent ou transparentes.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article 2AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat ou des équipements d'infrastructure (transformateur, etc.). Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous de une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre

de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article 2AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments :

- le défrichement et l'abattage sont interdits, sauf pour l'installation des équipements d'infrastructure.
- les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Les limites parcellaires des voies publiques seront plantées de haies bocagées.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs et les opérations de lotissements couvriront au moins 30% du terrain, hors parcelles bâties.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de moyenne et de haute tige.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportée afin de valoriser les entrées du bourg, notamment le long de la Route Départementale n°282.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article 2AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, et dans un sens plus large de tout ce qui est exclusivement lié à l'activité agricole, activités annexes comprises.

Dans cette zone sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

Elle recouvre une superficie d'environ 600ha.

Cette zone est concernée par des servitudes de protection des monuments historiques :

- les terres agricoles situées autour du Château de Courtilloles sont concernées par le périmètre du site classé

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Toutes constructions, occupations du sol ou installations autres que celles visées à l'article A.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UC.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article A.2

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

L'implantation de toute construction devra respecter un recul minimal de 20m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés :

1 - Sauf dans les cônes des vues à préserver répertoriées sur le plan de zonage et où toute construction est interdite, et à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles, sont autorisées :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des principaux bâtiments d'exploitations,
- les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient

implantés à plus de 150 m des limites des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), et des zones Nh et Ni,

- les extensions des constructions et des bâtiments existants,
- pour les activités accessoires à l'activité agricole (gîte, camping à la ferme, ferme auberge, vente directe de produits de l'exploitation, etc.) sont autorisés :
  - les extensions des constructions et des bâtiments existants, de même que le changement d'affectation des constructions existants à la date d'approbation du PLU, situés indifféremment à plus ou moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation,
  - les nouvelles constructions à la condition d'être à moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation.
- la reconstruction à l'identique après sinistre sans changement de destination,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit ceux nécessaires à l'activité agricole Les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, sauf impératif technique reconnu et justifié lié à l'exploitation agricole,

2 - les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,

3 - les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

Article A.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public : accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 6 mètres de large, stationnement non compris,

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Toute opération de construction doit comporter un d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales n°311 et RD 19 sont interdites hors agglomération.

Les voies devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent être inférieure à 80m, et dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article A.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Pour les bâtiments d'exploitation, les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Dans la mesure du possible, l'installation d'assainissement devra prévoir un raccord à un futur assainissement collectif. Ce raccord devra se situer au droit de la voie la plus importante desservant la parcelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1500m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, la superficie minimale des terrains sera déterminée par de l'étude de sol définissant les capacités d'assainissement du terrain et permettant un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les annexes non agricoles, et toute construction à usage d'habitation, le bâtiment doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  10m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  4,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  8 m à l'égout du toit

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet d'élaboration du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

Les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent sont exemptés de la règle de hauteur, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Pour les constructions à usage d'habitation, toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

I Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiment dans l'environnement, notamment en excluant le blanc, et en favorisant les teintes foncées.

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

Les constructions principales en bois sont autorisées.

En plus pour l'habitation :

L'enduit des façades sera taloché brossé ou légèrement gratté, et sera en général de teinte claire excluant le blanc, souvent de ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

II Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte

Les toitures des constructions anciennes ou restaurées conserveront leurs pentes originelles, et seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées en usine.

Les toitures des constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, auront une pente régulière comprise entre 30 et 50°, sauf pour les toitures terrasses autorisées ci-dessous sous conditions :

- les toitures terrasses autorisées ci-dessous sous conditions :
  - Les toitures terrasse sont autorisées comme suit :
    - pour les appendices : sans restrictions
    - pour les constructions principale : dans la limite de 35% de la toiture

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.
- Les toitures terrasses pour les bâtiments d'activités

III Clôtures

Les grilles et grillages sont autorisés.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Des clôtures en haies vives constituées exclusivement d'essences locales doivent être utilisées afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments agricoles.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures, ne seront pas de couleur blanche, et pourront être constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,

- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,50m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte (mixité des végétaux).

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture. Le principe d'un soucis d'esthétique étant requis, leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans ce sens. Leur couleur pourront être de la même couleur que le support sur lequel elles reposent ou transparentes.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

V Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales, sauf impératif de sécurité.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure le coffre du volet roulant est de préférence encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des emprises publiques.

Article A.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Les plantations existantes doivent être entretenues. Si leur abattage ne peut être évité, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes ou similaires réalisées aux abords de la nouvelle construction.

Pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation, des écrans plantés exclusivement d'essences locales doivent être réalisés pour leur intégration au paysage.

Les chemins creux présents sur le territoire communal, et les haies les constituants, doivent être maintenus et entretenus.

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de moyenne et haute tige.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article A.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière. Elle recouvre une superficie d'environ 1080 ha.

Cette zone est concernée par des servitudes de protection des monuments historiques :

- les terres agricoles situées autour du Château de Courtilloles sont concernées par le périmètre du site classé

Cette zone est découpée en 3 secteurs :

Le secteur N : des terrains à protéger en raison de leur caractère naturel et de leur richesse naturelle, à l'habitat en milieu rural, et aux constructions susceptibles d'être rénovées et réhabilitées pour un usage d'habitation

Le secteur Nh des secteurs permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère

Le secteur Ni : correspond aux zones humides d'intérêts répertoriées sur la commune

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage à l'exception des propriétaires disposant d'un Plan Simple de Gestion,

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sauf dans les cônes des vues à préserver répertoriés sur le plan de zonage et où toute construction est interdite, peuvent être autorisés :

- les travaux (rénovation, changement d'affectation) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- les affouillements et les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des stations de lagunage et d'épuration, et sauf prescriptions particulières dans le secteur Ni et Nh.
- les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts,

- le changement d'affectation et la rénovation de locaux existants pour des activités de type gîte rural,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux véhicules (voitures, camping car, caravanes), d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - leur hauteur doit être au plus égale à 3m au faîtage
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
    - Couleur : le blanc est proscrit
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit,
  - le toit doit être à 2 pentes,
  - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
  - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
    - o de part leur nature : le bois est recommandé ; la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle, et les matériaux interdits sont formellement interdits,
    - o de part leur couleur : le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées.
  - l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

- les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,
- les équipements publics, notamment toutes les constructions nécessaires au fonctionnement de la commune (atelier municipaux, etc.)
- les constructions et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'implantation de toute construction devra respecter un recul minimal de 20m par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Dans le secteur Nh, en plus des éléments ci-dessus, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions individuelles à usage d'habitation, à raison d'une construction par parcelle,
- les piscines particulières.

Dans le secteur Ni sont seuls autorisés sous réserve du respect du caractère naturel et humide de la zone

- les seuls affouillements, creusements et exhaussements nécessaires à l'entretien des collecteurs

Article N.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public : accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils devront être au minimum de 4 mètres de large, stationnement non compris, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales n°311 et RD 19 hors agglomération sont interdites.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Article N.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Assainissement

Cette zone est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication seront enfouis.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1500m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise au norme en vigueur de l'assainissement existant.

Lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, la superficie minimale des terrains sera déterminée par de l'étude de sol définissant les capacités d'assainissement du terrain et permettant un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à 1 m minimum de la limite séparative en cas d'une haie existante soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Toute extension ou surélévation de construction à usage d'habitation doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être accolées ou à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6 m.

Les annexes autorisées devront être accolées à l'habitation principale ou à moins de 30m, sur la même unité foncière.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de l'égout du toit. Pour les annexes dissociées, la hauteur est calculée au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  6,5m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  4,5 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  8 m à l'égout du toit

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet d'élaboration du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois, ou en verre ou en matériau translucide.

Dans le cas de volumes techniques importants, il sera procédé à un fractionnement afin d'en réduire l'impact.

Pour la construction à usage d'habitation, toute architecture typique étrangère à la région est interdite

I Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit,

L'enduit des façades, taloché, brossé ou légèrement gratté, et les joints seront en général de teinte claire excluant le blanc, souvent de ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, notamment en excluant le blanc, et en favorisant les teintes foncées.

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

* les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration

- de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.

- de part leur couleur : le blanc est proscrit.

II Toitures et polychromie

La couverture des constructions principales doit être exécutée soit en ardoise naturelle, soit en tuiles de terre cuite naturelle, plates et de couleur sombre.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect identique ou similaire à ceux de la construction principale ou en verre ou en matériaux translucide.

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

L'usage de l'ardoise posée sur les murs de façades est interdit.

- Les toitures terrasse sont autorisées comme suit :

- pour les appendices : sans restrictions
- pour les constructions principale : dans la limite de 35% de la toiture

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente pour les constructions à usages d'habitations,
- Les toitures terrasses pour les bâtiments d'activités

Pour les abris de jardin :

* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées
* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
* les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration

- de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.

- de part leur couleur : le blanc est proscrit.

III Clôtures

Les clôtures ne seront pas de couleur blanche et pourront être constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,50m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte (mixité des végétaux).

Les grilles et grillages sont autorisés.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les poteaux et plaques en béton sont interdits, sauf ceux nécessaires à la tenue des portails.

Des clôtures en haies vives constituées exclusivement d'essences locales peuvent être utilisées afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments agricoles.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture. Le principe d'un soucis d'esthétique étant requis, leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans ce sens. Leur couleur pourront être de la même couleur que le support sur lequel elles reposent ou transparentes.

Les capteurs solaires sont autorisés. Ils sont interdits en façade. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés si les proportions des fenêtres sont plus hautes que larges ; et si le coffre du volet roulant sera de préférence encastré, ou alors un bandeau décoratif ou de la teinte du mur sera posé pour le masquer.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales, sauf impératif de sécurité.

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat ou des équipements d'infrastructure (transformateur, etc.). Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Article N.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les zones classées « espaces boisés classés » sont rigoureusement inconstructibles. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Les espaces boisés, les arbres isolés et les alignements d'arbres existants sur les unités foncières doivent être entretenus et protégés. Si leur abattage ne peut être évité, notamment pour la réalisation d'une nouvelle construction, ils doivent être remplacés par des plantations équivalentes ou d'essences locales réalisées aux abords de la nouvelle construction.

Les chemins creux et les sentiers de randonnées présents sur le territoire communal, et les haies et les écrans végétaux de type bocage les constituants, doivent être maintenus et entretenus.

Lorsque des bâtiments posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de moyenne et haute tige.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.