

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAURS

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le: 21-12-2012



Modification Simplifiée n°2

Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 06
juin 2013

VISA

Date:

Le Président,
Michel TEYSSEDOU

Rapport de Présentation

2

Sommaire

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>Préambule</i> | 5 |
| <i>1. La procédure de modification simplifiée du PLU</i> | 6 |
| La Modification simplifiée | 6 |
| 2 - Avis de l'autorité environnementale | 6 |
| <i>2. Contexte</i> | 7 |
| 2.1 - Situation géographique de la Commune | 7 |
| 2.2 - Contexte supracommunal | 7 |
| <i>3. Evolution de la situation communale</i> | 11 |
| 3.1 - L'évolution démographique | 11 |
| 3.2 - Cause de ces évolutions démographiques | 11 |
| 3.3 - L'évolution de la population par tranches d'âge | 11 |
| 3.4 - Une progression du nombre de résidences principales | 12 |
| 3.5 - Une économie dynamique a l'échelle communautaire | 13 |
| 3.6 - A l'échelle communale | 14 |
| <i>4. Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU</i> | 17 |
| 4.1 - Objets de la présente modification simplifiée | 18 |
| 4.2 - Modification de l'OAP de la zone AUb «Le Fau» | 19 |
| 4.3 - Modifications du règlement | 21 |
| 4.4 - Bilan des surfaces | 25 |
| 4.5 - Contexte environnemental | 26 |
| 4.6 - Contexte agricole | 28 |
| 4.7 - Incidences de la modification simplifiée n°2 sur l'agriculture et l'environnement | 29 |
| <i>Annexes</i> | 30 |

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS), valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maurs a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 21 décembre 2012. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée en le 06 juin 2013, modifiant une erreur matérielle. L'erreur concernait la réglementation de la zone UL correspondant au centre de vacances, situé sur le secteur nord de la commune de Maurs : le centre était classé en zone UL et ULi sur les documents graphiques du PLU, tandis que la réglementation s'y rapportant était affectée, dans le règlement, à une zone UT.

NB : Au 1er janvier 2017, la Communauté de communes du Pays de Maurs est devenue la Communauté de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne.

A l'initiative de M. le Président, la Communauté de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne, a décidé de procéder à une deuxième modification simplifiée de son PLU, afin de permettre la réalisation d'une infrastructure sportive communautaire. Actuellement, le PLU classe le secteur zone à urbaniser (AUb). Au regard du projet défini, il est nécessaire de modifier :

- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone AUb de Le Fau ;
- le règlement écrit.

Le présent document expose l'objet de l'évolution donnée au PLU en vigueur.

LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme:

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

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

Comme démontré ci-après et eu égard à l'objet du projet de modification simplifiée n°2 (cf - Préambule), la modification simplifiée n°2 induit uniquement la modification d'une OAP (sans modification du potentiel constructible) et du règlement écrit du PLU.

Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLU.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par l'article L153-36 du CU et suivants du CU, cités supra.

Précisons par ailleurs que la présente procédure n'aura pas d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche (plus de 6km) tenant compte que :

-que le site N2000 «Vallées et côteaux thermophiles de la région de Maurs» caractérise des milieux et des habitats spécifiques pour lesquels la modification simplifiée ne présente pas de liens (habitats, espèces...) et n'aura donc pas d'incidences.

2 - AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le présent document a donc pour objet de compléter le rapport de présentation initial par l'exposé des motifs du changement apporté par rapport à la précédente version du PLU.

2. Contexte

2.1 - SITUATION GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE

La commune de Mours est située dans la Châtaigneraie cantalienne, à l'extrême sud-ouest du Cantal. Elle est à cheval sur le plateau de la Châtaigneraie et le bassin de Mours.

La limite sud ouest de la commune est aussi la limite entre le département du Cantal et le département du Lot ; le département de l'Aveyron est à quelques kilomètres au sud de la commune. Mours a une position d'entrée Sud Ouest du département du Cantal

Les communes limitrophes sont Quézac, Saint-Etienne de Mours, Saint Constant, Le Trioulou, Blagnac sur Cele, Linac, Saint Cirgues.

Mours est le chef lieu d'un canton regroupant 14 communes. Elle est localisée sur l'axe structurant, reliant Aurillac à Figeac, la RN 122. Ainsi, Mours est à 40 km de l'agglomération aurillacoise et à 20 km de Figeac, l'une des trois sous-préfectures du département du Lot.

2.2 - CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

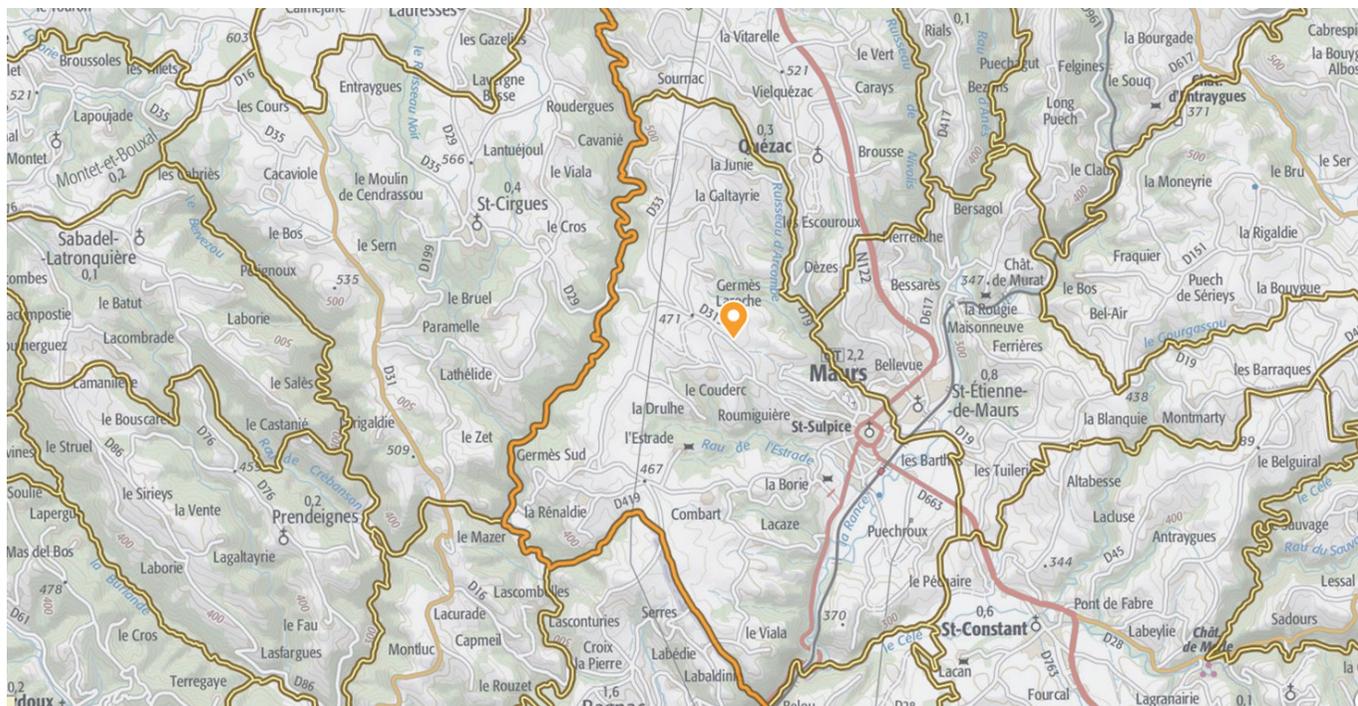
(Source: SDCI Cantal 30/03/2016; Lettre du SCOT)

• Communauté de communes de la Châtaigneraie Cantalienne :

Elle a été créée en 1992 et regroupe 13 communes : Boisset, Fournoulès, Le Trioulou, Leynhac, Mours, Mourjou, Quézac, Rouziers, Saint-Antoine, Saint-Constant, Saint-Etienne-de-Mours, Saint-Julien-de-Toursac et Saint-Santin-de-Mours.

Au 1er janvier 2017, la Communauté de communes du Pays de Mours est devenue la Communauté de communes de la Châtaigneraie Cantalienne. La Communauté de Communes Du Pays de Mours a rejoint les Communautés de communes de Cère et Rance, Entre deux Lacs et du Pays de Montsalvy. Elle se compose de 51 communes soit 21 400 habitants et de 4 maisons des services à Laroquebrou, Mours, Montsalvy et Saint-Mamet.

A l'heure actuelle il reste important de se baser sur la communauté des communes du Pays de Mours, notamment afin de savoir quels sont les éléments sur lesquels l'intercommunalité agit.



Selon ses statuts, elle disposait des compétences suivantes :

COMPETENCES OBLIGATOIRES

Aménagement de l'espace :

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et schémas de secteur.
- Adhésion au syndicat mixte chargé d'élaborer, d'approuver, de suivre et de réviser le Schéma de Cohérence Territoriale sur le territoire des 6 EPCI suivants : Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA), Communautés de Communes de Cère et Rance, de Cère et Goul, d'Entre 2 Lacs, du Pays de Montsalvy et du Pays de Maurs.
- Réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.
- Aménagement, gestion et entretien de sites d'intérêt communautaire.
- Elaboration et mise en œuvre de projets, de contrats ou de programmes de développement du territoire communautaire.

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté :

- Aménagement, entretien, extension et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique d'intérêt communautaire.
- Etude de faisabilité, création, aménagement, entretien et gestion de nouvelles

zones d'activités d'intérêt communautaire.

- Création et/ou extension d'ateliers et d'usines relais sur l'ensemble du territoire communautaire.
- Aide au maintien du dernier commerce de proximité de la commune (multiservice, multiple rural) sur l'ensemble du territoire communautaire.
- Actions de promotion économique de l'ensemble du territoire communautaire.
- Actions de développement touristique d'intérêt communautaire.

COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement :

- Collecte, traitement et élimination des déchets ménagers et assimilés.
- Mise en œuvre du tri sélectif des déchets.
- Création et gestion de déchetteries.
- Actions de préservation, d'aménagement et de valorisation des milieux naturels et du paysage dans le cadre ou en accompagnement du Contrat de rivière et du futur SAGE Célé.
- Actions d'entretien, de restauration des milieux aquatiques et alluviaux dans le cadre ou en accompagnement d'opérations globales programmées.

- Création d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour assurer exclusivement les contrôles des installations d'assainissement non collectif.
- Soutien à l'utilisation et à l'exploitation des biocarburants et des autres énergies renouvelables sur le territoire communautaire.
- Elaboration d'un cahier de préconisations environnementales et paysagères.

Politique du logement et du cadre de vie :

- Logement social d'intérêt communautaire et actions, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Création d'un hébergement collectif d'intérêt communautaire.
- Création de logements locatifs à vocation « économique » (pépinière de logements) d'intérêt communautaire.
- Aménagement et gestion d'une aire de passage des gens du voyage.

Voirie :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire.

Développement et aménagement sportif et culturel de l'espace communautaire :

- Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt

- communautaire.
- Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels d'intérêt communautaire.
- Développement d'une politique culturelle d'intérêt communautaire.

Action sociale d'intérêt communautaire :

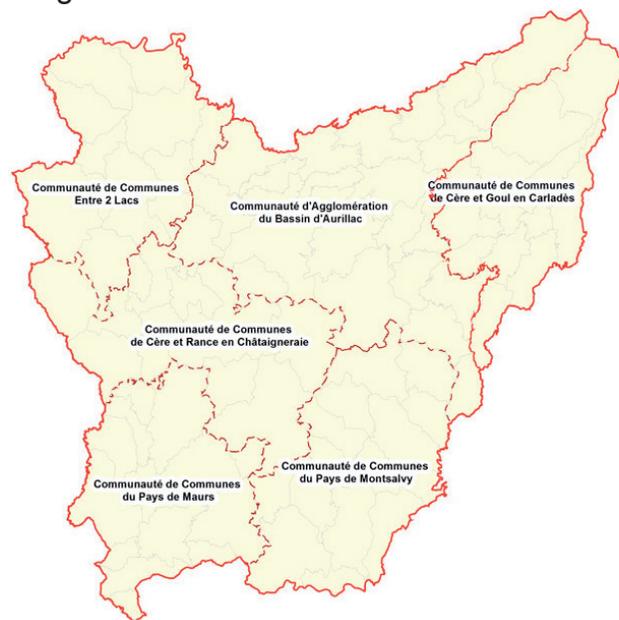
COMPETENCES FALCULTATIVES

- Construction, aménagement, entretien et gestion du Foirail du Vert et de ses équipements
- Mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG) intéressant l'ensemble du territoire communautaire.
- Favoriser l'accès aux pratiques culturelles et aux animations en leurs apportant un soutien financier
- Gestion d'un service de transport à la demande et gestion de proximité des transports scolaires vers les établissements d'enseignement primaire et secondaire.

• Syndicat Mixte du SCOT du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Chataigneraie

Le territoire du Syndicat mixte du SCoT couvre 87 Communes de l'arrondissement d'Aurillac (Cantal), soit une population d'environ 80 000 habitants, regroupées au sein de 3 Intercommunalités :

- Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac ;
- Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès ;
- Communauté de Communes de la Châtaigneraie Cantalienne.



Périmètre du SCoT du BACC (Source : <http://www.scotbacc.fr>)

Le Syndicat mixte est issu de l'extension du SCoT initialement engagé par la CABA en 2012. Fruit de la volonté des élus de la Communauté d'Agglomération et des cinq Communautés de Communes aujourd'hui membres, il a été décidé de poursuivre l'élaboration de ce document de planification à l'échelle de ce grand territoire.

Ainsi, par arrêté préfectoral du 17 avril 2013, le Syndicat mixte du SCoT du BACC a été créé pour déterminer ensemble les grandes orientations d'aménagements de ce grand bassin de vie.

Le Comité syndical a voté à l'unanimité l'arrêt du projet de SCoT du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie en mai 2017. Le projet de SCoT est désormais soumis aux dernières consultations réglementaires avant la mise à l'enquête publique. L'objectif est que le Comité syndical puisse définitivement l'approuver d'ici la fin de l'année.

• Le syndicat départemental d'Energie du Cantal

Comprenant 260 communes, il est l'autorité organisatrice de la distribution publique d'électricité sur leurs territoires. A titre obligatoire, il exerce la mission de gestion des réseaux moyenne et basse tension, c'est-à-dire l'explo-

tation, l'entretien et le développement des réseaux ainsi que l'acheminement de l'électricité sur ces derniers.

Les communes peuvent également l'habilitier à exercer des compétences relatives au gaz et à l'éclairage public.

• Le syndicat mixte Ouest Cantal Environnement:

La commune de Maurs y adhère via l'adhésion de l'ancienne communauté de communes du Pays de Maurs.

Créé en 2008, il a pour objet le traitement des déchets.

• Le syndicat mixte de la Rance et du Célé

Créé en 2007, il a pour objet le suivi, la préservation et la mise en valeur de la ressource en eau et des milieux aquatiques et alluviaux sur les rivières Célé, Rance et leurs affluents.

Le syndicat mixte du bassin de la Rance et du Célé s'est donné pour objectifs :

- D'améliorer la qualité des eaux de surface et souterraines ;
- De protéger les milieux aquatiques et rivulaires ;
- De valoriser l'espace rivière ;
- D'informer et de sensibiliser la population et les usagers, sur ces différentes théma-

tiques.

• Le syndicat d'assainissement de Maurs et de Saint Etienne de Maurs

Créé en 2003, ce syndicat est compétent en matière d'assainissement collectif

• Office du Tourisme de la Chataignerie Cantalienne

• Association pour le développement du Pays d'Aurillac

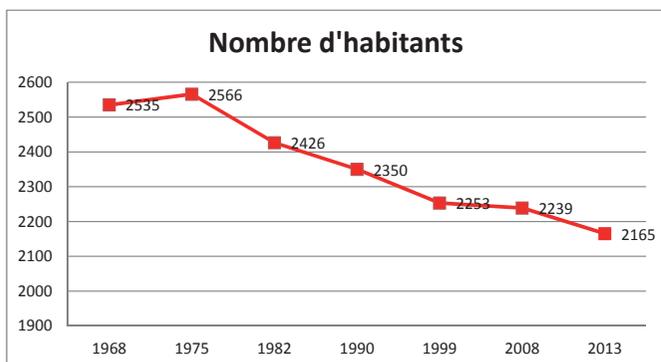
Le but de cette structure est, en suivant une Charte établie, de faire le lien entre les différents acteurs du territoire, et de penser le développement local en prenant en compte la diversité des intérêts du territoire.

Elle agit dans une logique de programmation, prenant en compte l'articulation entre les zones rurales et urbaines.

3. Evolution de la situation communale

3.1 - L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

L'évolution de la population de Maurs montre une baisse continue du nombre d'habitants entre 1975 et 2013. En 2013 la population communale a atteint son seuil le plus bas de ces 40 dernières années avec 2 165 habitants (-14,6%).

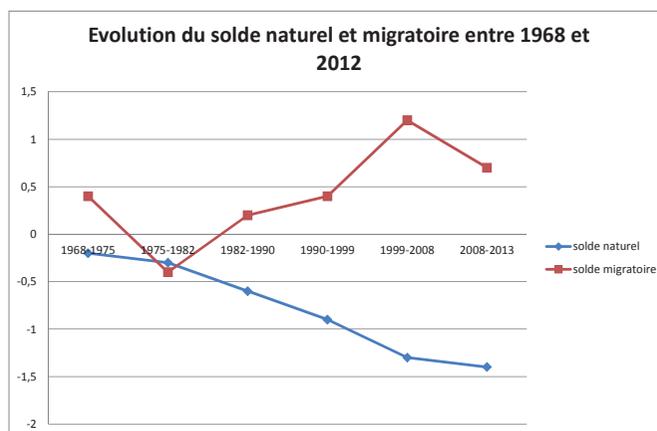


L'évolution globale de la population entre 1968 et 2013 est marquée par deux périodes : une période d'augmentation (de 1968 à 1975) suivi d'une longue période de diminution (de 1975 à 2013).

Depuis le début des années 2000 la décroissance démographique se ralentit considérablement, néanmoins la tendance reste légèrement négative. On enregistre ainsi, une perte de population de -0.54 % par an pour la période 1975 - 1999, et de -0.28 % par an pour la période 1999 - 2013.

3.2 - CAUSE DE CES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES

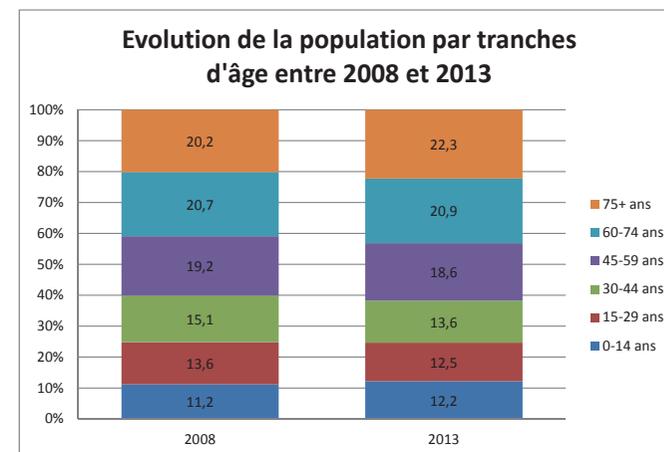
Ces évolutions démographiques peuvent s'interpréter grâce à l'analyse des composantes de la variation annuelle moyenne de la population :



- période 68-75 : croissance démographique liée à un solde migratoire qui compense un solde naturel légèrement négatif.
- période 75-82 : début de la décroissance liée aux soldes naturels et migratoires conjointement négatifs.
- période 82-13 : Le solde naturel se voit affecté par des taux de mortalité en constante augmentation. Le solde migratoire est lui positif sur la période observée. Cette dynamique démographique permet d'amortir la diminution de la population communale.

3.3 - L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGE

On constate que la population des jeunes et des jeunes actifs (0 - 29 ans) sur la commune de Maurs est quasi stable depuis 2008, de 24.8 % en 2008 à 24,7 % en 2013 (moins 0,1 point en 5 ans). De plus, la tranche de la population âgée (plus de 60 ans) est la plus élevée, environ 43.2 % en 2013 (contre 40.9 % en 2008), qui laisse présager un vieillissement de la population dans un futur proche et par déclinaison un solde naturel difficilement inversable.



Ce phénomène peut également être apprécié à travers l'indice de vieillissement. L'indice de vieillissement (IV) permet d'avoir une idée sur la tendance d'évolution de la population (*il s'agit du nombre de personnes de 65 ans et plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans, en %*).

Il se calcule selon la formule suivante:

$$IV = [(+65 \text{ ans}) / (-20 \text{ ans})] \times 100$$

Si $IV > 100$: population vieillissante

Si $IV < 100$: population rajeunissante

Cet IV est de 70,6 pour la France

L'IV de la Commune en 2013 est égal à 267 (IV de 2007 = 253.6-). Le territoire est donc vieillissant et cette tendance s'accroît.

3.4 - UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES

Depuis 1968, on note une évolution progressive du nombre de logements (depuis 1968 : +26.38 de logements).

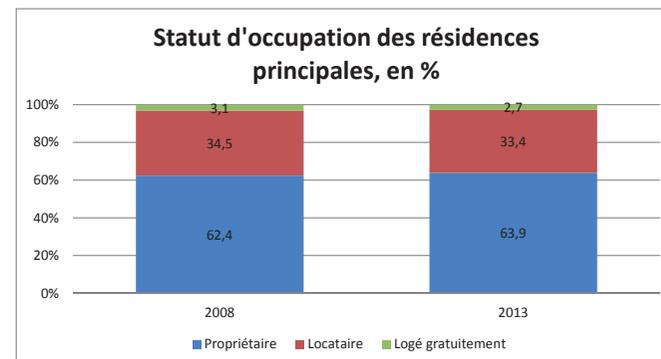
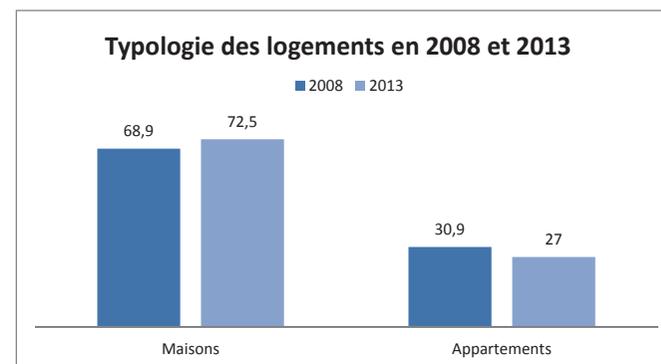
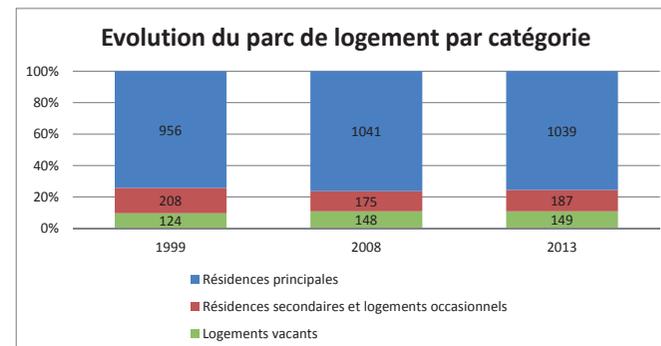
La part des résidences principales est dominante (75.56% en 2013), catégorie en progression depuis 1999 (mais stable depuis 2008).

Depuis 1999, le nombre de logements enregistre une progression de 6.75%.

Cette progression trouve essentiellement sa traduction dans l'évolution du parc de logement principal (+83 unités). On notera que les résidences secondaires, depuis 1999, sont diminuées à l'opposé des logements vacants qui eux augmentent.

En 2013, le parc de logements de Maurs est principalement constitué de logements individuels (72.5%). Le parc de logements type appartement est quant à lui en diminution depuis 2008 (372 en 2013 soit 27%, soit une diminution de 50 unités depuis 2008). Parallèlement, nous pouvons constater une diminution du nombre de locataires entre 2008 et 2013, passant de 34.5% à 33.4%.

La progression du nombre de résidences principales soutient la dynamique évoquée ci-contre (solde migratoire positif) et souligne l'attractivité de la commune.



Source données : Insee

Entre 2006 et 2015, 99 logements ont été autorisés sur la commune, dont 83 logements neufs et 16 par changement de destination d'après SITADEL. Le nombre moyen de logements autorisés est de 9,9 logements par an.

Le rythme de la construction en neuf est très variable selon les années. Toutefois, en mettant le nombre de permis accordés en lien avec le nombre de lots en lotissements créés, on peut deviner une logique. Ainsi, les années 2008 et 2010 ont connu des pics de constructions neuves suite à la création de lotissements en 2006 et 2008.

Sur la période 2006-2015, le changement de destination représente 1,6 logement par an remis sur le marché.

3.5 - UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE A L'ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

La situation économique du territoire de la Communauté de Communes est dominée par l'activité agricole. C'est une zone de polyculture, l'activité agricole y est intensive, dynamique et diversifiée : élevages bovins allaitants et laitiers, production porcine, foires chevalines...

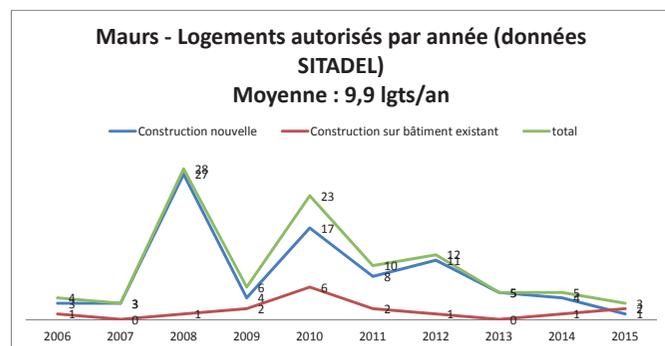
Le tissu industriel est composé de petites unités, situées essentiellement à Maurs.

En ce qui concerne le commerce, l'artisanat et les services, pratiquement toutes les professions sont représentées sur le territoire de la Communauté de Communes, la plupart sont installées à Maurs. La ville de Maurs assume son rôle de « centralité », tant sur le plan des services publics que privés.

En terme de répartition des emplois, le graphique ci-dessous nous permet de voir que 49.5% des emplois de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Maurs se concentrent sur Maurs. Ainsi, Maurs représente une part importante des emplois de la Communauté de commune et du canton. Maurs à en effet l'avantage de se placer comme un pôle d'emploi intermédiaire face au bassin d'emploi d'Aurillac, de Decazeville et de Figeac qui l'entourent.

Zone d'Activités de Laborie

Située à Maurs sur la RN 122 (axe structurant du département du Cantal) et proche des bassins d'emplois d'Aurillac (Cantal), Figeac (Lot) et Decazeville (Aveyron), la zone d'activités communautaires de Laborie, récemment étendue, s'étend sur une dizaine d'hectares et accueille une vingtaine d'entreprises.



3.6 - A L'ÉCHELLE COMMUNALE

Une palette commerciale et de service affirmée

Les commerces

Les activités commerciales de la commune de Maurs sont nombreuses et très diversifiées. On y retrouve de nombreux établissements dans toutes les gammes qui permettent une bonne représentation de chaque secteur.

La plupart des commerces et services forment un centre économique et de vie situé à l'intérieur et autour du tour de ville de Maurs.

Notons aussi la présence régulière d'un marché (5 fois par mois) situé au Tour de ville.

Grâce à cette offre très complète, on peut dire que Maurs assoie son rôle de pôle de vie étant donnée l'éloignement de centres de tailles identique ou supérieure. Elle se pose donc comme un véritable pôle intermédiaire entre Aurillac et Figeac, une alternative pour le ravitaillement ou la demande de services de la population locale.

Les équipements et services publics, vie sociale

• Les services publics administratifs

En ce qui concerne les équipements et les

services publics, on trouve :

- La mairie ;
- Le siège de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Maurs ;
- La maison des services : structure informelle gérée par la Communauté de communes, elle permet d'accueillir en un lieu unique les prestations offertes par les administrations publiques et les organismes socio-économiques (MSA, CRAM, Pôle Emploi, Conseil général, etc.) soit par le biais de permanences de représentants de ces structures, soit par l'intermédiaire d'un Point Visio public.

• Les services à l'enfance

Pour les services à l'enfance, la commune de Maurs dispose d'une halte-garderie gérée par la Communauté de communes et qui permet d'accueillir jusqu'à 20 enfants âgés de 3 mois à 6 ans pour une journée complète ou pour une demi-journée.

• Les services scolaires

En termes de services scolaires, Maurs dispose actuellement de deux maternelles, de deux établissements primaires et de deux collèges également répartis entre le privé et le public.

La commune dispose de plus d'un lycée d'Enseignement Agricole Privé, le LEAP St Joseph de Maurs, qui accueille aussi l'Institut de Formation d'Aide Soignant (IFAS) de Maurs.

• Les services de santé

La commune de Maurs propose à ses habitants et à de nombreux patients venant de tous horizons des services de santé très complets et d'assez bonne qualité faisant de la ville un centre de santé important. En effet, Maurs offre une gamme complète d'établissements publics et/ou privés de santé au regard de sa taille.

Ainsi on trouve une maison de retraite, une maison médicale qui accueille différente profession médicale et des ambulances implantées sur la commune.

La commune bénéficie de la présence de nombreuses fonctions médicales et paramédicales : médecins généraliste, dentistes, masseurs kinésithérapeute et infirmiers.

• Les équipements sportifs et culturels

La commune offre à ses habitants une grande variété de structures sportives permettant de pratiquer un grand nombre de sports. Ainsi le Stade du Vert met à disposition des clubs et des particuliers des terrains de sports (football, rugby, basket-ball...), des courts de tennis, une piste d'athlétisme mais aussi une piscine. A cela il faut ajouter un gymnase et la base de plein air et de loisirs du domaine de Fau, qui est aujourd'hui une vitrine de la pêche en Châtaigneraie.

Globalement, la commune dispose

d'installations de bonne qualité et surtout est très bien équipée.

Les équipements culturels sont nombreux dans la commune : elle possède actuellement une médiathèque qui accueille une bibliothèque, un espace multimédia, un centre culturel. Maurs dispose aussi d'une salle de spectacle, d'une salle polyvalente au sein du Foyer d'Accueil et d'Animation. On note également la présence d'une école de musique dans les locaux de l'école municipale et d'un musée situé à la mairie de Maurs.

- **Les services publics administratifs**

La vie associative est importante et diversifiée à Maurs notamment dans les domaines sociaux, culturels et sportifs. Une grande partie est à vocation sportive avec les associations classiques de club mais aussi de sport en plein air comme de randonnée ou encore d'équitation.

Les associations proposant des activités artistique et culturelle occupent elles aussi une place importante au sein de la vie associative. On note également la présence d'associations tournées vers les domaines du patrimoine bâti et naturel, des associations dont l'objectif est de promouvoir les produits du terroir et les techniques anciennes de fabrication artisanales, agricoles.

Un secteur touristique bien développé

Le tourisme est un secteur d'activité non négligeable pour «Maurs la Jolie».

L'offre s'étend essentiellement vers les activités de plein air, comme au niveau du Cantal, grâce à ses paysages remarquables, sa cité médiévale, qui lui valent d'ailleurs le label « station verte de vacances ».

La commune possède également un patrimoine culturel riche à découvrir. Les éléments patrimoniaux les plus remarquables sont l'Abbatiale Saint Césaire, la forme de la cité héritée de ses anciens remparts, les maisons à colombages, le domaine de Fau (l'étang, le moulin à eau, la fabrication de la farine de blé ...), le buste orfèvre de Saint-Césaire ...

Le tourisme vert se développe ainsi grâce à la pratique de l'équitation, du cyclotourisme, de la randonnée, de la pêche...

La commune de Maurs fait partie d'un ensemble plus vaste d'une zone touristique relativement importante. Le pays traditionnel de la Châtaigneraie est en effet très actif dans ce domaine et les communes de ce territoire offrent là aussi un large éventail d'activités et d'hébergements de qualité. Sur le plan des activités, on trouvera notamment, à proximité de Maurs les villages médiévaux de Marcolès et de Montsalvy, la maison de la Châtaigne (Mourjou), le lac de Saint Etienne Cantalès, le Centre de remise en forme (Le Rouget)...

Autre atout, la commune a une position géographique d'entrée du département et elle se trouve à proximité de sites touristiques majeurs : les Monts du Cantal, la Vallée du Lot, Salers, Conques, Rocamadour, Padirac, Laguiole, etc.

L'offre en hébergement de la commune est relativement diversifiée et peut convenir à tout type de clientèle et ce, pour toutes les saisons. Ainsi on trouve une offre hôtelière, un camping, un village vacance mais aussi une multitude de gîtes. Il est également prévu une extension du parc de chalet du camping municipal le Vert. Cette offre cible et accueille en majorité une clientèle familiale, pendant la période estivale.

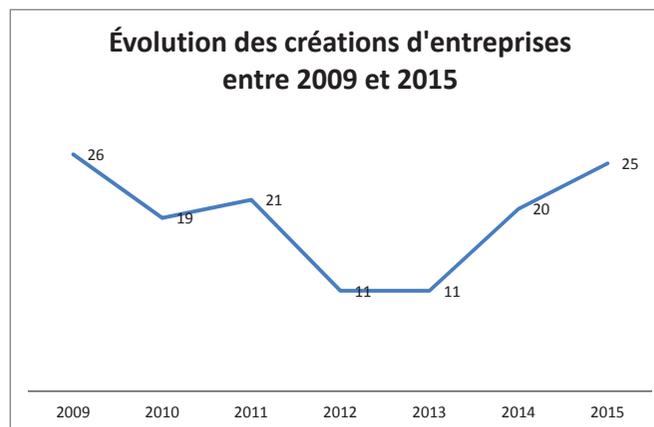
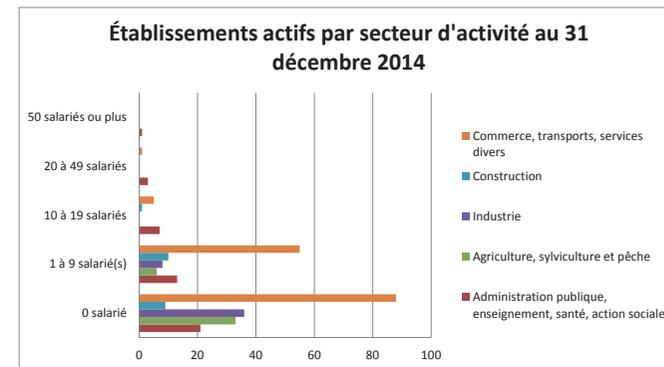
Une dynamique artisanale, industrielle et tertiaire

Au 01 janvier 2015, l'INSEE dénombrait 157 établissements (hors exploitations agricoles) sur Maurs.

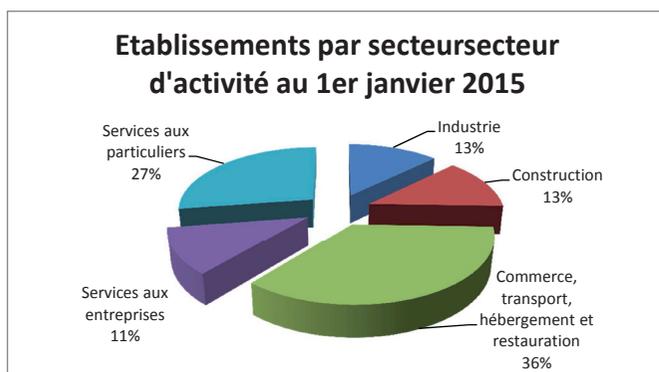
Les établissements de commerce, transport, hébergement et restauration sont majoritairement représentés (56 établissements, soit 35,7%). Viennent ensuite les établissements de services aux particuliers (43 établissements, 27,4%), le secteur de la construction (20 établissements, 12,7%), identiquement ceux de l'industrie représentent 20 établissements et enfin ceux des services aux particuliers (18 établissements).

Par ailleurs, en 2015, ont été créés 25 établissements sur la commune : 12 dans le domaine de l'industrie, 8 dans le commerce, transports, hébergement et restauration, 3 dans le domaine des services aux entreprises et 1 dans le domaine de la construction.

Le graphique ci-dessous montre également la bonne santé du territoire, puisque depuis 2009 Maurs enregistre chaque année des créations d'établissements.



Au 31 décembre 2014, Maurs comptait 1 établissement de 50 salariés ou plus (domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale : EHPAD Roger Jalenques). On y trouve également une majorité d'établissements sans salariés (187 établissements), et 92 établissements de 1 à 9 salariés.



4. Le projet de modification simplifiée n°2 du PLU

Rappels des Objectifs et des Orientations du PADD du PLU de Maurs

OBJECTIF 1 : RENFORCER LE RÔLE DE CENTRE DE VIE DE MAURS

- 1.A – REDONNER DE L'ATTRACTIVITÉ RÉSIDENIELLE À MAURS
- 1.B – MAÎTRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE
- 1.C – DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE
- 1.D – POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES EQUIPEMENTS EVENEMENTIELS

OBJECTIF 2 : CONFORTER ET DÉVELOPPER LE POTENTIEL AGRICOLE LOCAL

- 2.A – GARANTIR LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES POUR PERMETTRE LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE
- 2.B – LIMITER LES CONFLITS D'USAGE ENTRE LES ZONES RESIDENTIELLES ET LES ACTIVITES AGRICOLES

OBJECTIF 3 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL DE LA COMMUNE

- 3.A – PRESERVER LES ESPACES ET LES HABITATS NATURELS LES PLUS EMBLEMATIQUES
- 3.B – ASSURER LA PERENNITE DU PATRIMOINE NATUREL ET CULTUREL LOCAL
- 3.C – PROTEGER LA RESSOURCE EN EAU DE LA COMMUNE

OBJECTIF 4 : INTÉGRER LES CONTRAINTES PRÉSENTES ET À VENIR DANS LE PROJET D'AMÉNAGEMENT COMMUNAL

- 4.A – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES
- 4.B – ANTICIPER LA REALISATION DU FUTURE CONTOURNEMENT ROUTIER DE MAURS

4.1 - OBJETS DE LA PRÉSENTE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Comme évoqué ci-avant, le présent projet de modification simplifiée porte la création d'une infrastructure sportive communautaire.

Le projet est envisagé sur les parcelles AD-511, AD-240 et AD-241 actuellement classées en zone à urbaniser (AUb).

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- le gymnase communal actuel date des années 1970 et ne répond plus aux besoins des associations et des établissements scolaires maurois (vétusté des locaux, sur-fréquentation 100 pers/jour, absence de tribune....) ;
- le gymnase communal se situe en zone bleue du PPRI, ainsi aucune extension n'est possible alors qu'un espace de stockage pour le matériel sportif est demandé depuis plusieurs années par la Commission de Sécurité ;
- Cet emplacement est plus proche du centre-bourg et des établissements scolaires, un cheminement piéton permettra de raccorder deux quartiers;
- la modification de l'orientation d'aménagement existante au PLU est nécessaire afin de la rendre compatible avec le projet au vu de la configuration des parcelles pré-citées.

Cette évolution est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU puisque la commune souhaite

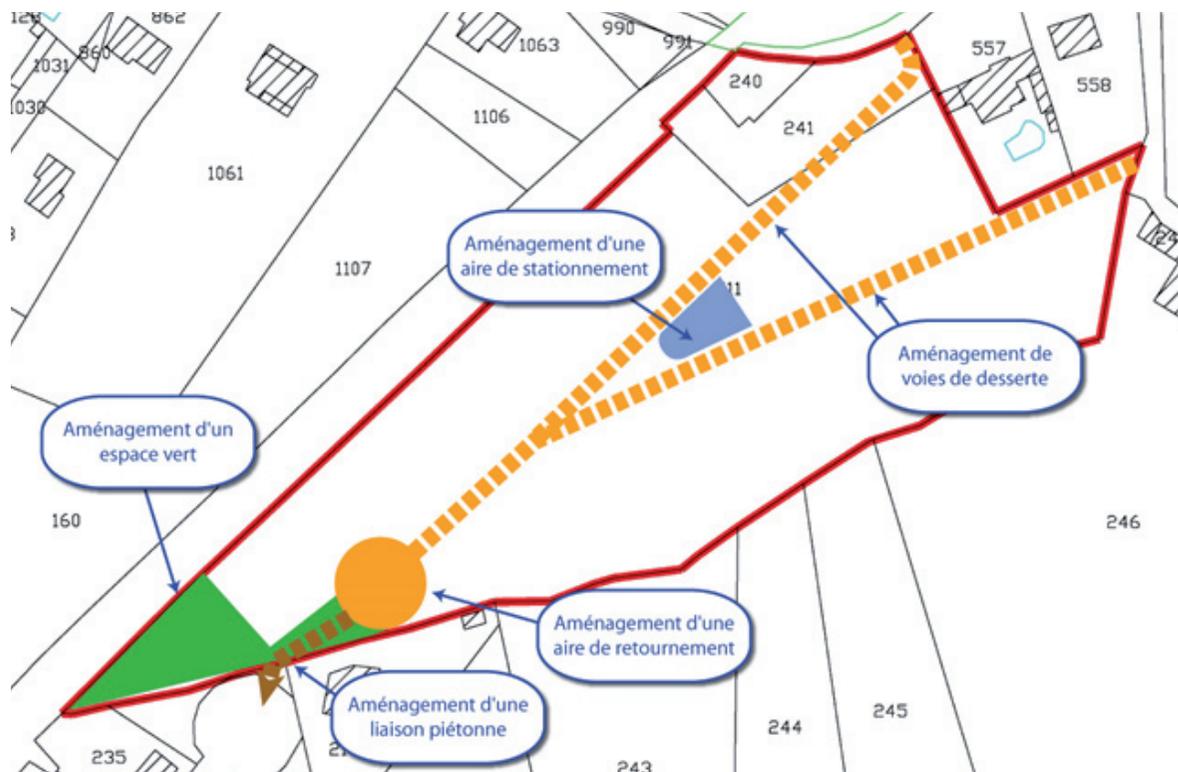
maîtriser le développement urbain :

- en localisant l'urbanisation dans les dents creuses et en continuité avec le bourg centre ;
- en développant les cheminements doux entre les zones urbaines périphériques et le centre bourg.

Ainsi, la présente modification simplifiée doit s'attacher à rendre possible l'implantation d'une infrastructure sportive communautaire. Pour cela, il est nécessaire de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone AUb «Le Fau» ainsi que le règlement écrit de la zone AUb.

4.2 - MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE AUB «LE FAU»

OAP avant modification simplifiée n°2



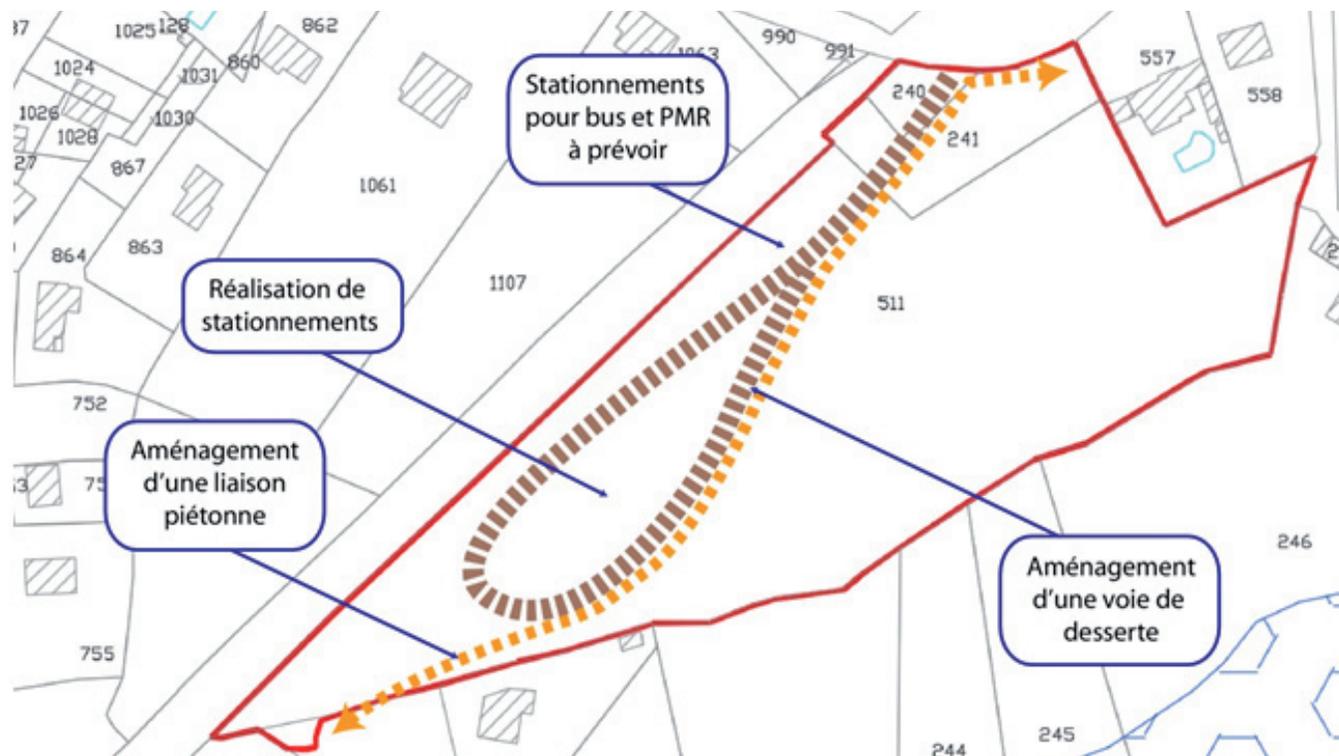
L'OAP définie sur le secteur est incompatible avec le projet d'infrastructure sportive communautaire.

Cette zone se situe au sud-est du bourg, le long de la voie ferrée, sur des terrains actuellement occupés par des prairies permanentes.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer deux voies de desserte interne, une depuis la rue de la Martinelle, l'autre depuis le chemin de service menant au domaine du Fau. Ces voies se rejoignent au sein de la zone pour n'en former plus qu'une se terminant par une aire de retournement. La création d'un accès pour les véhicules à moteur depuis cette voie et jusqu'à la rue de la Cité Calcavy est clairement interdite afin de ne pas créer un trafic de transit au sein de ces zones résidentielles. En revanche, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer un passage piéton entre l'aire de retournement de la zone AUB et celle de la Cité Calcavy.

L'aire de retournement aménagée à l'extrémité de la voie de desserte interne devra avoir des dimensions suffisantes pour la manœuvre des engins de ramassage des ordures ménagères. Une aire de stationnement des véhicules devra être aménagée entre les deux voies de desserte interne comme figurée au schéma ci-dessus. Ces voies devront chacune comporter un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

OAP après modification simplifiée n°2



Cette zone se situe au sud-est du bourg, le long de la voie ferrée, sur des terrains actuellement occupés par des prairies permanentes.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer **une voie de desserte interne**, une depuis la rue de la Martinelle. Cette voie devra permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. La création d'un accès pour les véhicules à moteur depuis la rue de la Cité Calcavy est clairement interdite afin de ne pas créer un trafic de transit au sein de ces zones résidentielles.

La voie de desserte interne permettra également, via une boucle, de créer des places de stationnement correspondantes aux besoins du projet. L'aménagement devra également prévoir la réalisation de places de stationnement pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et pour les bus.

Il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer **une liaison douce**, permettant de créer un lien piéton entre la rue de la Cité Calcavy et la rue de la Martinelle. Cette liaison douce pourra être créée dans un plus long terme dans une seconde phase du projet.

Afin de rendre compatible l'OAP avec le projet d'infrastructure sportive communautaire, les modifications suivantes ont été opérées :

Modification de la desserte interne du secteur, cette voie devra également permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Demande à ce que la voie de desserte interne permette également, via une boucle, de créer des places de stationnement correspondantes aux besoins du projet. L'aménagement devra également prévoir la réalisation de places de stationnement pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et pour les bus.

Enfin, dans un plus long terme, il sera demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une liaison douce, permettant de créer un lien piéton entre la rue de la Cité Calcavy et la rue de la Martinelle.

4.3 - MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

NB, ci après, ainsi que dans le règlement:

- *en italique les extraits du règlement ;*
- *en rouge italique: les compléments apportés à la rédaction par le projet de modification simplifiée n°2 ;*
- *en rouge barré italique : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification simplifiée n°2.*

Les modifications du règlement écrit, présentées ci-dessous, permettront la réalisation du projet d'infrastructure sportive communautaire.

Les paragraphes suivants relatent les changements que la présente modification du PLU entend apporter aux différentes articles du règlement. Ils expliquent par ailleurs les motifs de ces changements.

Modification de l'article AUb 3

Dans une optique de rendre possible la desserte viaire du secteur l'article AUb 3 semble contraignant. Ainsi, la modification suivante est nécessaire :

Ci-après l'article AUb 3 dans sa version initiale :

«ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire

aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement et maintenir au-delà de leur extrémité les continuités piétonnes. Le linéaire carrossable de ces voies ne pourra être supérieur à 50 mètres.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.»

Ci-après l'article AUb 3 dans sa version modifiée:

«ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure

à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement et maintenir au-delà

de leur extrémité les continuités piétonnes. ~~Le linéaire carrossable de ces voies ne pourra être supérieur à 50 mètres.~~

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.»

Modification de l'article AUB 11

Les projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public sont susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer. Ainsi, une notion est introduite dans l'article AUB 11.

Ci-après la version initiale des dispositions générales de l'article AUB 11 :

«ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que

sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement architectural ou paysagé.»

Ci-après la version modifiée des dispositions générales de l'article AUb 11 :

«ARTICLE AUB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux.

Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les construc-

tions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement architectural ou paysagé. De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.»

Modification de l'article AUb 12

Léger ajustement de la taille minimale des places de stationnement des véhicules pour coller aux attentes des porteurs de projets.

Ci-après l'article AUb 12 dans sa version initiale :

«ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une sur-

face minimum de 13 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au moins 3 logements), il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les habitations individuelles, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par bureau.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.

Pour les hébergements hôteliers il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il est exigé 1 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.»

Ci-après l'article AUb 12 dans sa version modifiée :

«ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une surface minimum de 12,50 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au moins 3 logements), il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les habitations individuelles, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par bureau.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.

Pour les hébergements hôteliers il est exigé 1

place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il est exigé 1 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.»

4.4 - BILAN DES SURFACES

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces avant la modification simplifiée n°2 du PLU.

| Zones | Surface en hectares |
|----------------------------------|---------------------|
| UA | 8.2 |
| UB | 83.8 |
| UBi | 9.2 |
| UC | 16.4 |
| UL | 8.9 |
| ULi | 1.2 |
| UY | 13.7 |
| UYi | 1.6 |
| Total zones urbaines | 143 |
| 2AUb | 9.5 |
| Total zones AU | 9.5 |
| A | 1192.6 |
| Ah | 15.6 |
| Total zone agricole | 1208.2 |
| Nh | 7.5 |
| NL | 0.8 |
| NLi | 13.3 |
| N | 1730.4 |
| Total zone naturelle | 1752 |
| Total territoire communal | 3112.7 |

Les modifications effectuées n'affectent pas les surfaces du PLU.

4.5 - CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

1. Distances vis-a-vis des espaces protégés : Natura 2000 et ZNIEFF

ZNIEFF de type 1 : « Zones humides des ruisseaux de lavergne-basse et de saint-cirgues »

ZNIEFF de type 2 : « Ségala lotois : bassin versant du célé »

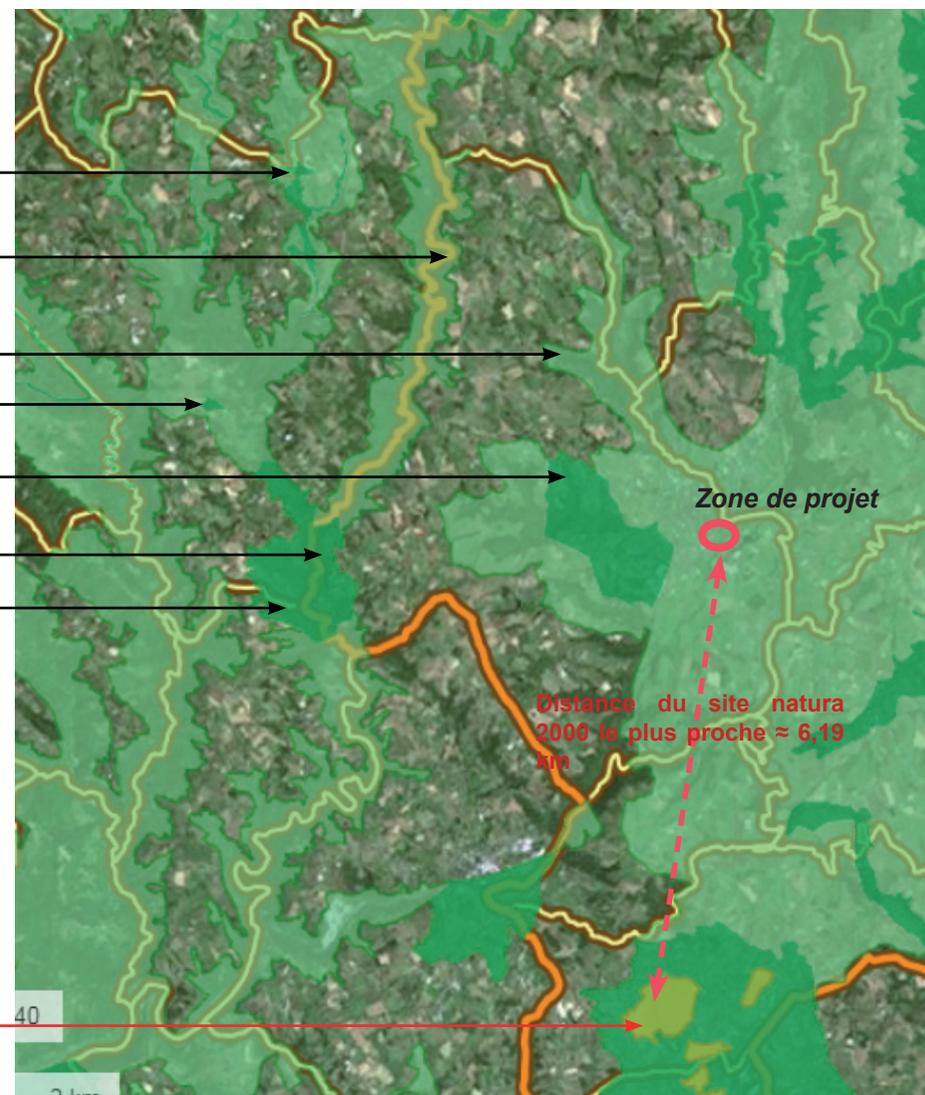
ZNIEFF de type 2 : « Bassin de maurs et sud de la chataigneraie »

ZNIEFF de type 1 : « Serpentes de paramelle »

ZNIEFF de type 1 : « Ruisseaux de l'estrade »

ZNIEFF de type 1 : « Environs de roquetaniere »

ZNIEFF de type 1 : « Environs de pierres-blanches »



Site N2000 « Vallées et côteaux thermophiles de la région de Maurs » (Directive Habitats)

2. Distances vis-a-vis du PPRI, des zones humides et des EBC

Projet d'infrastructure sportive communautaire



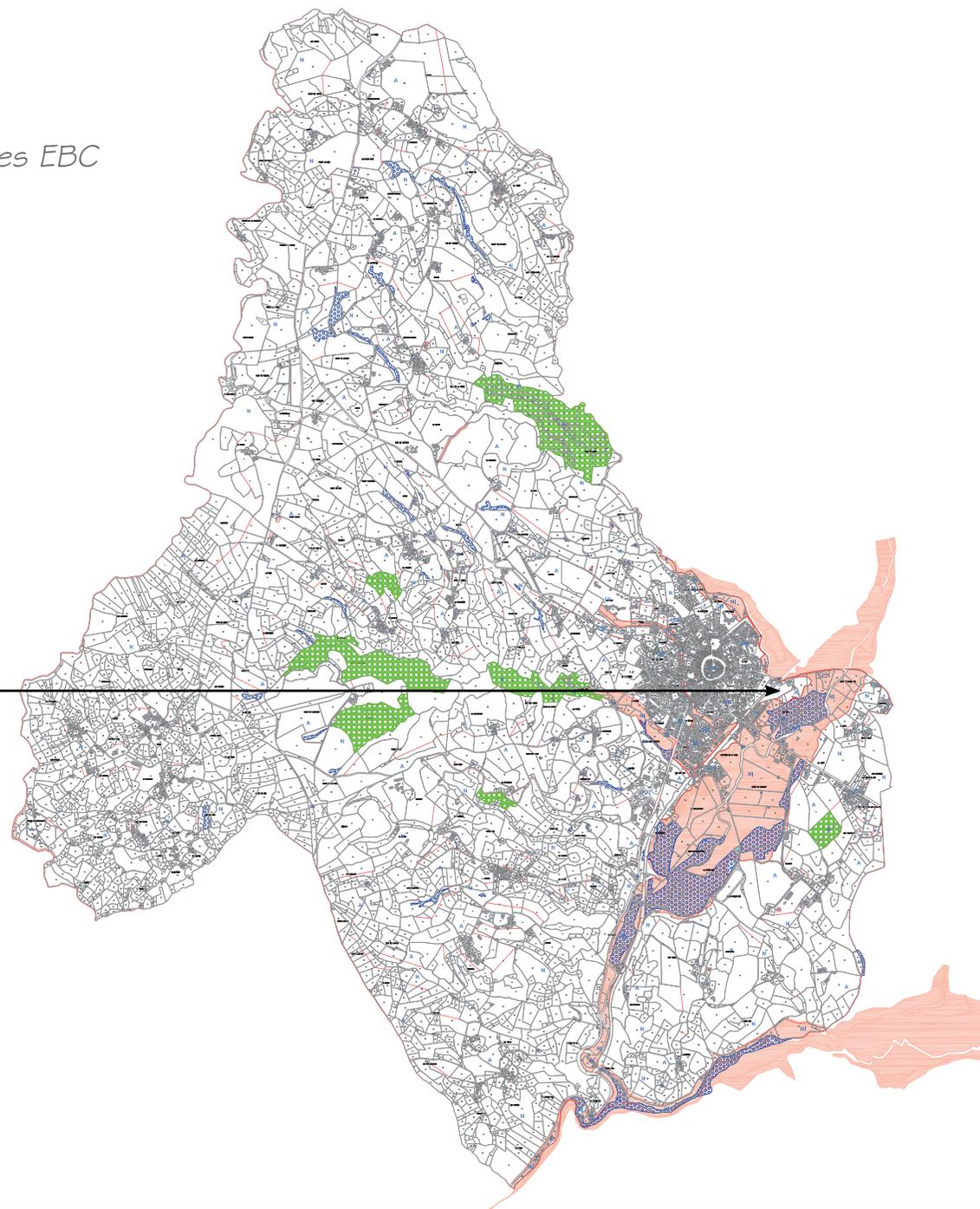
EBC



PPRI Rance Célé



Zones humides communales



4.6 - CONTEXTE AGRICOLE

D'après le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2016, le projet, d'une surface totale de 1,73 ha environ (0.06% du territoire communal), impactera une des prairie permanente du territoire.



Légende

-  Périmètre du projet
-  Pentes supérieures à 10 %
-  Prairies permanentes

Couverture végétale sur la Commune de Maurs en 2016 (Source : data.gouv.fr)

| Type de couverture | Surface (Ha) |
|------------------------|----------------|
| Autres céréales | 45,46 |
| Blé tendre | 38,57 |
| Divers | 1,93 |
| Estives et landes | 17,91 |
| Fourrage | 16,68 |
| Légumes ou fleurs | 0,54 |
| Maïs grain et ensilage | 213,90 |
| Orge | 18,01 |
| Prairies permanentes | 718,63 |
| Prairies temporaires | 855,86 |
| Vergers | 0,67 |
| Total général | 1928,16 |

RPG 2016 (Source : data.gouv.fr)

4.7 - INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 SUR L'AGRICULTURE ET L'ENVIRONNEMENT

Comme détaillé ci-avant, la présente modification simplifiée n'a aucune incidence sur l'activité agricole ou sur l'environnement, dans la mesure où elle porte uniquement sur la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement ; aussi, la présente modification simplifiée n'a pas d'incidences sur le site Natura 2000 le plus proche «Vallées et côteaux thermophiles de la région de Maurs».

Znieff présentent sur la commune



znief ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

ENVIRONS DE ROQUETANIERE
(Identifiant national : 830009035)

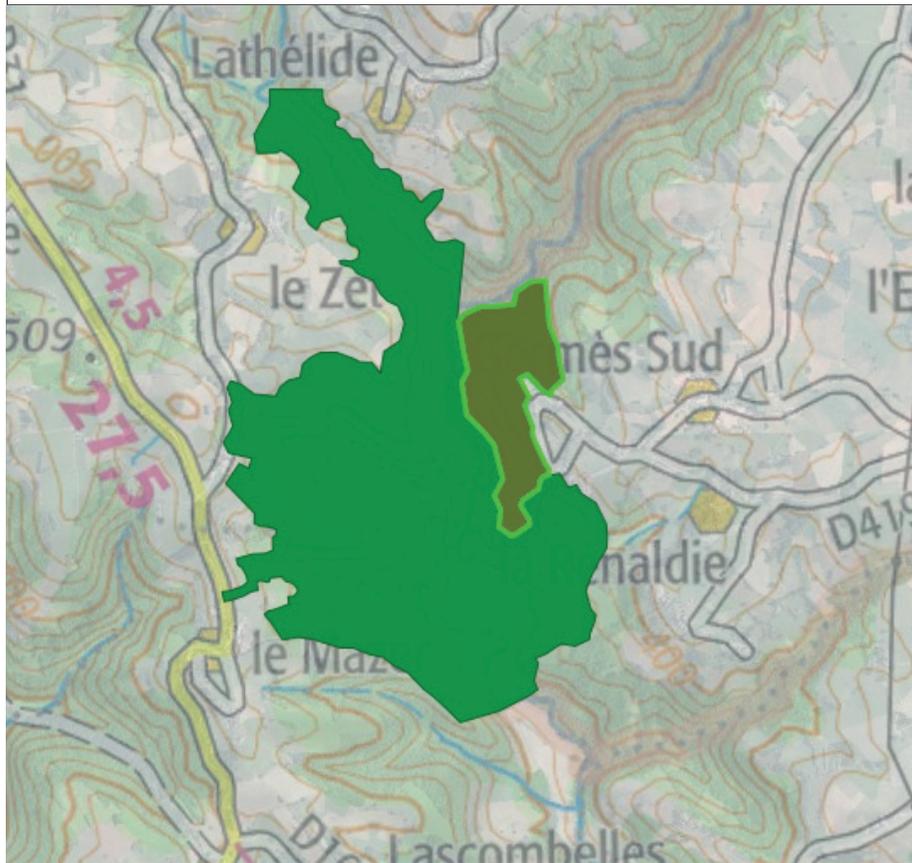
(ZNIEFF continentale de type 1)

(Identifiant régional : 00007081)

La citation de référence de cette fiche doit se faire comme suite : Conservatoire
d'Espaces Naturels Auvergne, 2016.- 830009035, ENVIRONS DE ROQUETANIERE.
- INPN, SPN-MNHN Paris, 6P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/830009035.pdf>

Commentaire général

Vallée boisée en rebord de plateau agricole. Le ruisseau du Veyre fait l'objet d'une dérivation permanente pour l'alimentation d'une micro-centrale hydroélectrique (des travaux de réfection du canal d'aménée sont susceptibles d'impacter le boisement de versant).





znief ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

ENVIRONS DE PIERRES-BLANCHES
(Identifiant national : 830020445)

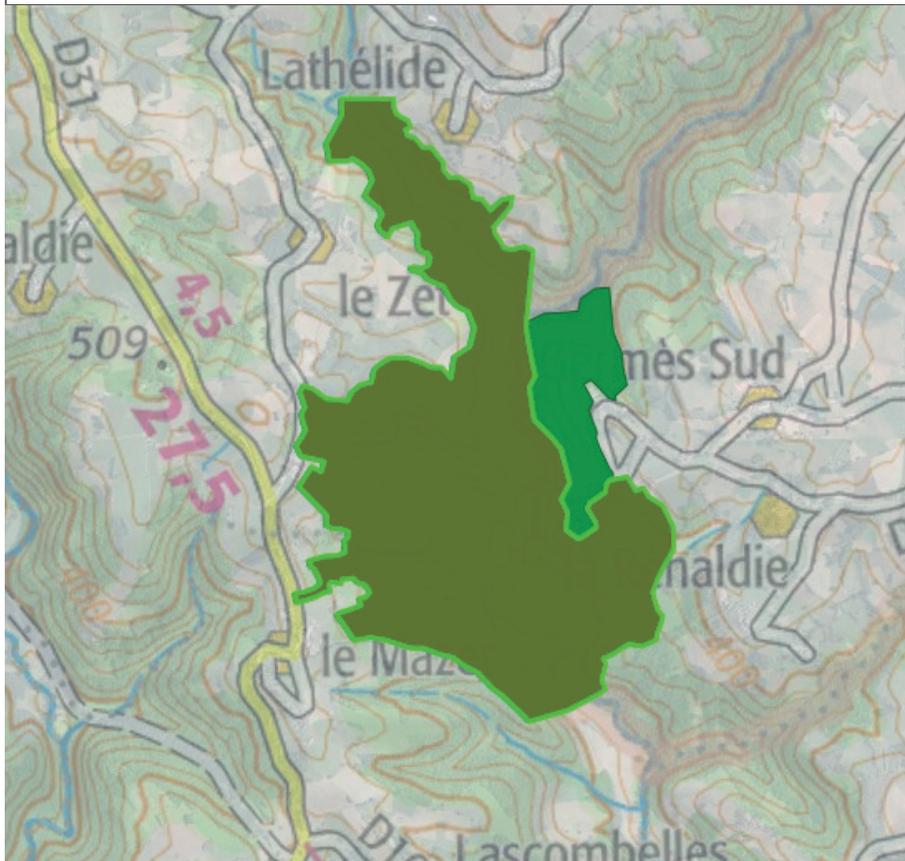
(ZNIEFF continentale de type 1)

(Identifiant régional : 00007083)

La citation de référence de cette fiche doit se faire comme suite : Conservatoire
d'Espaces Naturels Auvergne, 2016.- 830020445, ENVIRONS DE PIERRES-BLANCHES.
- INPN, SPN-MNHN Paris, 6P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/830020445.pdf>

Commentaire général

La zone est composée de petites gorges formant un ruisseau rejoignant le ruisseau de la Veyre. Une petite centrale hydroélectrique est présente sur le cours d'eau. Le secteur abrite une colonie de reproduction de Barbastelle, espèce déterminante ZNIEFF et inscrite à l'annexe II de la Directive Habitat. On note également la présence de Noctules de Leisler. Le périmètre de la ZNIEFF correspond au domaine vital de ces colonies.





znief ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

RUISSEAUX DE L'ESTRADE
(Identifiant national : 830020446)

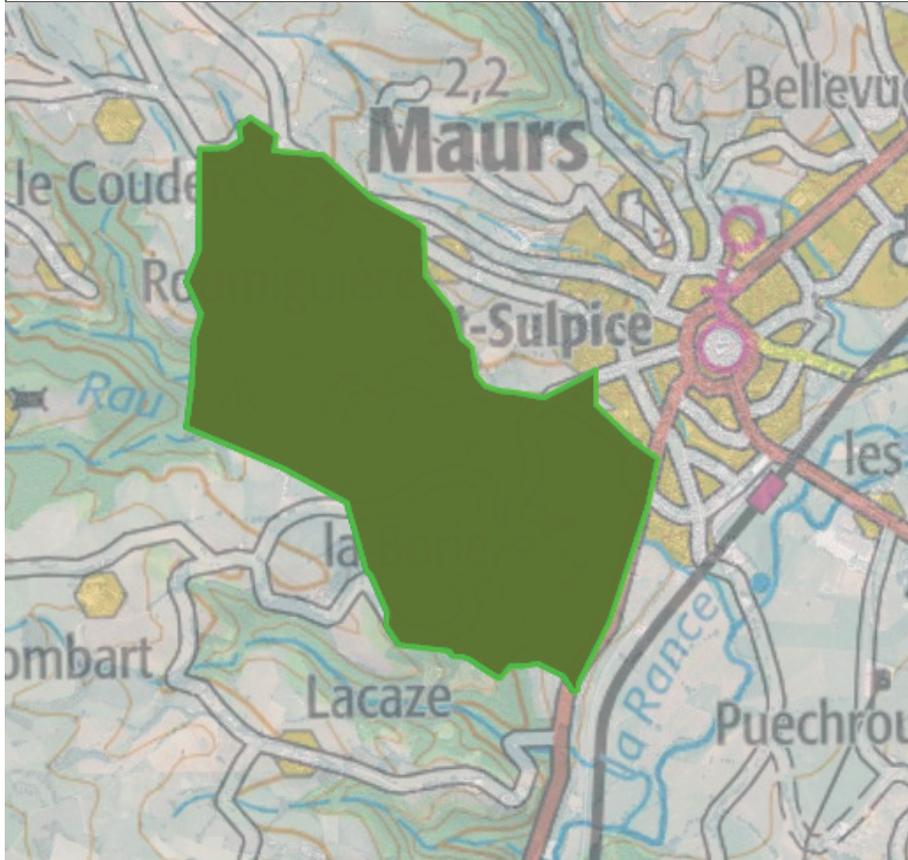
(ZNIEFF continentale de type 1)

(Identifiant régional : 00220010)

La citation de référence de cette fiche doit se faire comme suite : Conservatoire
d'Espaces Naturels Auvergne, 2016.- 830020446, RUISSEAUX DE L'ESTRADE.
- INPN, SPN-MNHN Paris, 6P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/830020446.pdf>

Commentaire général

Secteur périurbain abritant une colonie de reproduction de Petit Rhinolophe, espèce déterminante ZNIEFF et inscrite à l'annexe II de la Directive Habitat. La zone montre aussi la présence de l'écrevisse à pattes blanches.





znief

ZONES NATURELLES
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

BASSIN DE MAURS ET SUD DE LA CHATAIGNERAIE (Identifiant national : 830007464)

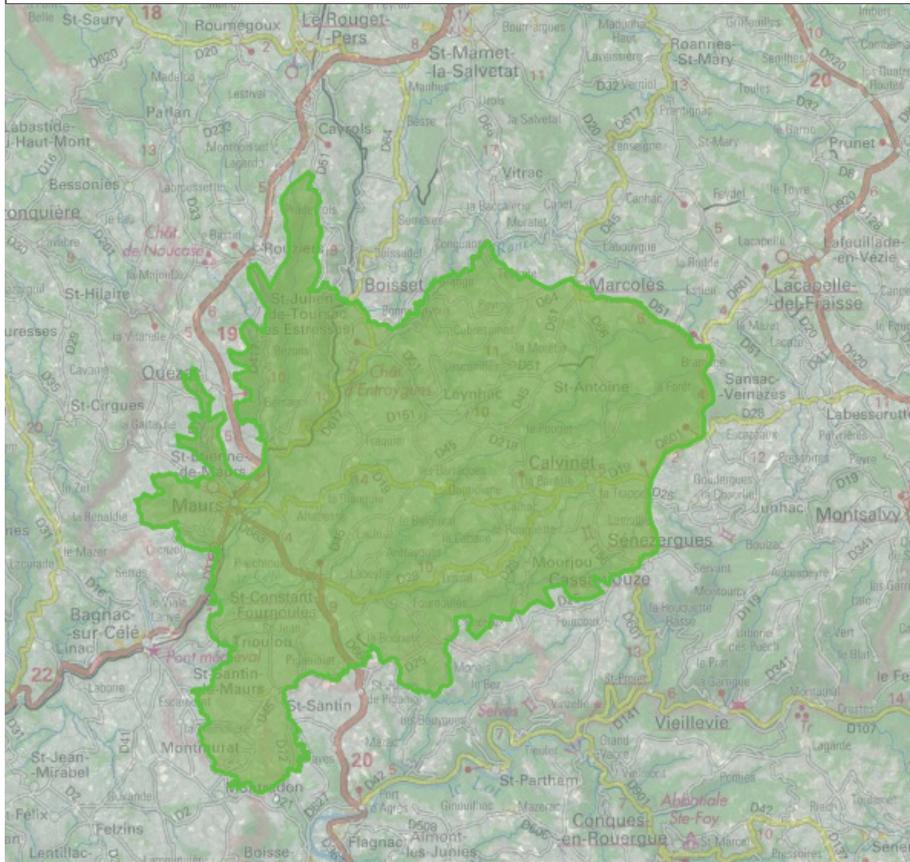
(ZNIEFF continentale de type 2)

(Identifiant régional : 00220000)

La citation de référence de cette fiche doit se faire comme suite : Conservatoire d'Espaces Naturels Auvergne, 2016.- 830007464, BASSIN DE MAURS ET SUD DE LA CHATAIGNERAIE.
- INPN, SPN-MNHN Paris, 16P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znief/830007464.pdf>

Commentaire général

Commentaire sur les espèces déterminantes :
Polycnemum majus : A rechercher



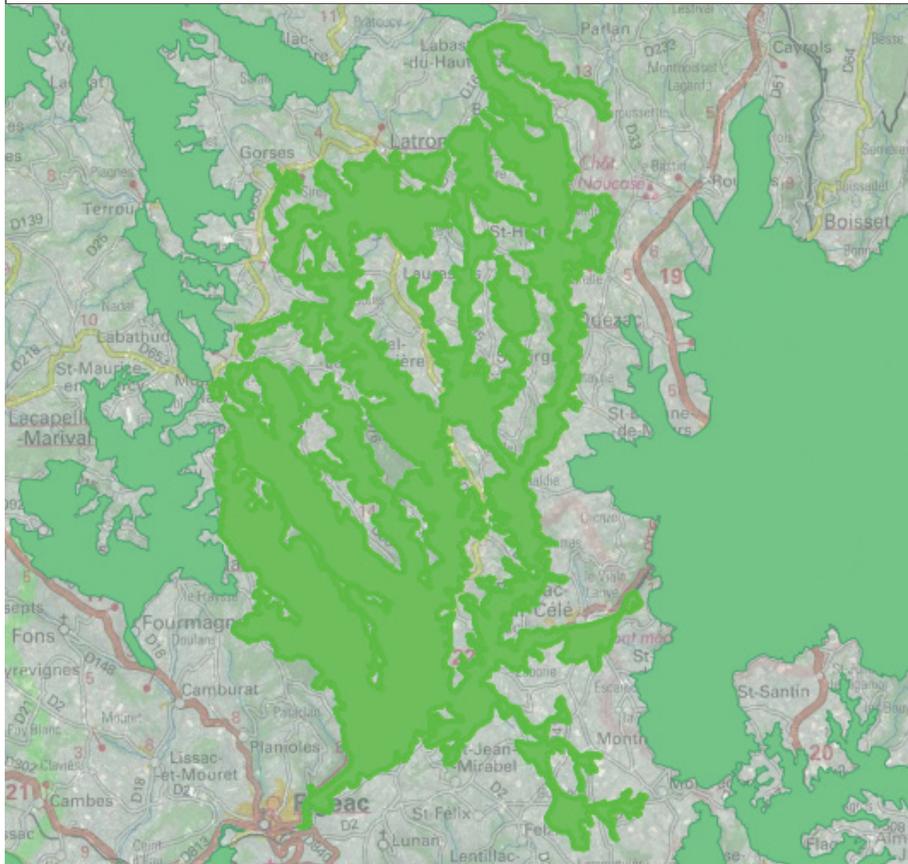


Ségala lotois : bassin versant du Célé (Identifiant national : 730030128)

(ZNIEFF continentale de type 2)

(Identifiant régional : Z1PZ2116)

La citation de référence de cette fiche doit se faire comme suite : Leblond Nicolas (Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées), 2014. - 730030128, Ségala lotois : bassin versant du Célé. - INPN, SPN-MNHN Paris, 18P. <http://npn.mnhn.fr/zone/znief/730030128.pdf>



Commentaire général

Le site du « Ségala lotois : bassin versant du Célé » se situe à l'extrémité nord-est du département du Lot, dans la partie de ce département constituée de terrains du socle primaire, sur la bordure occidentale du Massif central. Il s'agit de l'ensemble du chevelu de ruisseaux alimentant la rivière Célé dans sa portion lotoise située en amont de Figeac. Ce site concerne principalement 22 communes lotoises auxquelles s'ajoutent ponctuellement quelques communes cantaliennes situées en tête de vallons. Son altitude varie de 189 à 766 m, avec une moyenne d'environ 440 m et un climat où s'entremêlent les influences atlantiques et montagnardes. La superficie considérée est d'environ 12 573 ha. Les zones cultivées ayant généralement été exclues des limites du site, on obtient un ensemble majoritairement composé de ruisselets, de forêts, de landes et de pelouses acidiphiles plus ou moins humides à tourbeuses.

L'intérêt patrimonial du site est notamment important de par sa richesse en tourbières dont certaines sont encore en très bon état de conservation. Ces tourbières, généralement situées en tête de vallons, portent un grand nombre d'espèces et d'habitats déterminants.

Les communautés à Ossifrage (*Narthecium ossifragum*), à Rhynchospore blanc (*Rhynchospora alba*), les radeaux à Trèfle d'eau (*Menyanthes trifoliata*) et à Comaret (*Potentilla palustris*) et autres bas-marais acides y abritent des espèces protégées en France telles que les Rossolis intermédiaire (*Drosera intermedia*) et à feuilles rondes (*Drosera rotundifolia*), ou en Midi-Pyrénées telles que le Scirpe à nombreuses tiges (*Eleocharis multicaulis*) et le Millepertuis des marais (*Hypericum elodes*). Les buttes de parties sèches y accueillent souvent la Bruyère à quatre angles (*Erica tetralix*), espèce protégée dans le département du Lot. Les parties les plus humides sont quant à elles favorables au développement de communautés à grandes laïches (magnocaricaies), les Laïches paniculée (*Carex paniculata*) et à bec (*Carex rostrata*) étant ici les plus répandues. On y observe aussi en abondance le Lézard vivipare, plus localement le Damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), le Miroir (*Heteropterus morpheus*), le Criquet palustre (*Chorthippus montanus*) et le Grillon des marais (*Pteronemobius heydenii*). Les surfaces en eau, bien représentées, voient se développer des herbiers de potamots (*Potamogeton* sp.) et renoncules aquatiques, avec ici essentiellement la Renoncule de Lenormand (*Ranunculus omiophyllus*), espèce atlantique fort localisée en Midi-Pyrénées. Les faciès de fermeture de ces tourbières correspondent à des aulnaies et saussaies marécageuses riches en sphaignes (*Sphagnum* sp.). En périphérie existent généralement des pelouses et landes où l'on peut trouver l'Arnica des montagnes (*Arnica montana* subsp. *montana*), composée rare dans le département du Lot. Les forêts sont principalement représentées par de la hêtraie acidiphile dans laquelle existe une grande richesse en coléoptères, avec 5 espèces déterminantes dont *Pseudocistela ceramboides*. Les parties les plus encaissées des ruisseaux du site portent quelques fougères orophiles rares dans le département, dont les Fougères du hêtre (*Phegopteris connectilis*) et des montagnes (*Oreopteris limbosperma*). On y rencontre aussi les montagnardes Balsamine des bois (*Impatiens noli-tangere*) et Renoncule à feuilles d'aconit (*Ranunculus aconitifolius*). Le Célé et ses affluents abritent, en outre, ici de belles populations de Loure d'Europe qui montre une tendance à la recolonisation, ainsi que l'Anguille et le Chabot commun. Ces espèces restent toutefois vulnérables. De par leurs exigences écologiques en matière de qualité des eaux et d'habitats, toute modification serait préjudiciable à leur maintien. À Saint-Cirgues, quelques pointages de roches ultrabasiques ont permis l'installation d'éléments floristiques typiquement serpentiniocoles : Doradille de Maranta (*Notholaena marantae*), fougère protégée en Midi-Pyrénées, et forme serpentiniocole de la Doradille noire (*Asplenium adiantum-nigrum*), ainsi que Potentille à sept folioles (*Potentilla heptaphylla*). En marge du site existent quelques pelouses calcicoles annonciatrices des causses voisins ; c'est dans ce contexte qu'ont été notées les pelouses calcaires mésophiles du Mesobromion du Quercy. Aux environs de Figeac sont également présentes quelques landes acides thermophiles où pousse le Ciste à feuilles de sauge (*Cistus salvifolius*), ici dans ses uniques localités lotoises actuellement connues. Notons enfin l'intérêt ornithologique de ce site avec 9 oiseaux déterminants mentionnés. On retrouve des espèces appartenant au cortège dit « d'agrosystème » telles que la Tourterelle des bois, la Huppe fasciée nichant dans les cavités des vieux arbres, le Moineau soulcie souvent proche des habitations (bâtiments d'exploitations agricoles), la Pie-grièche écorcheur sur les zones riches en fourrés, buissons et haies bocagères souvent épineuses pour nicher et établir ses lardoirs, et l'Alouette lulu (*Lullula arborea*). Les zones d'affleurements rocheux et de falaises proches du site pourraient se révéler être des sites potentiels de chasse et de nidification pour le Faucon pèlerin tandis que les zones boisées, peu fréquentées et proches de zones ouvertes thermophiles riches en reptiles, favoriseraient l'installation du Circaète Jean-le-Blanc. Enfin, les zones forestières plutôt matures accueillent le Pic mar et le Pic noir, nicheur peu commun dans cette région. L'intérêt patrimonial de ce secteur justifie amplement sa qualification en ZNIEFF.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CHATAIGNERAIE CANTALIENNE

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAURS



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescription par D.C.M.
du 25/08/2008

Arrêt par D.C.M. du
27/06/2012

Approbation par D.C.M.
du 21/12/2012

Modifications – Modifications simplifiées – Révisions allégées – Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2013

Modification simplifiée n°2 approuvée le

VISA

Date:

Le Président,
Michel Teyssedou

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.2

PRÉAMBULE

Selon les dispositions en vigueur lors de la réalisation du PLU de Mours, « *Les plans locaux d'urbanisme [...] peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

Les orientations d'aménagement ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable. Dans le cas présent, les problématiques inhérentes à la protection du patrimoine végétal et de la biodiversité, le raccordement aux réseaux existants et de développement cohérent des nouveaux quartiers avec leurs abords ont été plus particulièrement mises en avant.

Six orientations d'aménagement ont été définies pour les zones à urbaniser du PLU de Mours.

A. La zone AUb de Cibut



La zone AUb de Cibut se situe au Nord-Ouest du bourg, en dessous du chemin de Mours au Moulin de la Galtayrie. Les terrains sont actuellement exploités pour l'agriculture et recouverts d'une prairie temporaire.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une voie de desserte dont l'accès se fait depuis le chemin de Mours au Moulin de la Galtayrie et se terminant à son extrémité par une aire de retournement dont les dimensions devront être suffisantes pour la manœuvre des engins de ramassage des ordures ménagères. Une aire de stationnement des

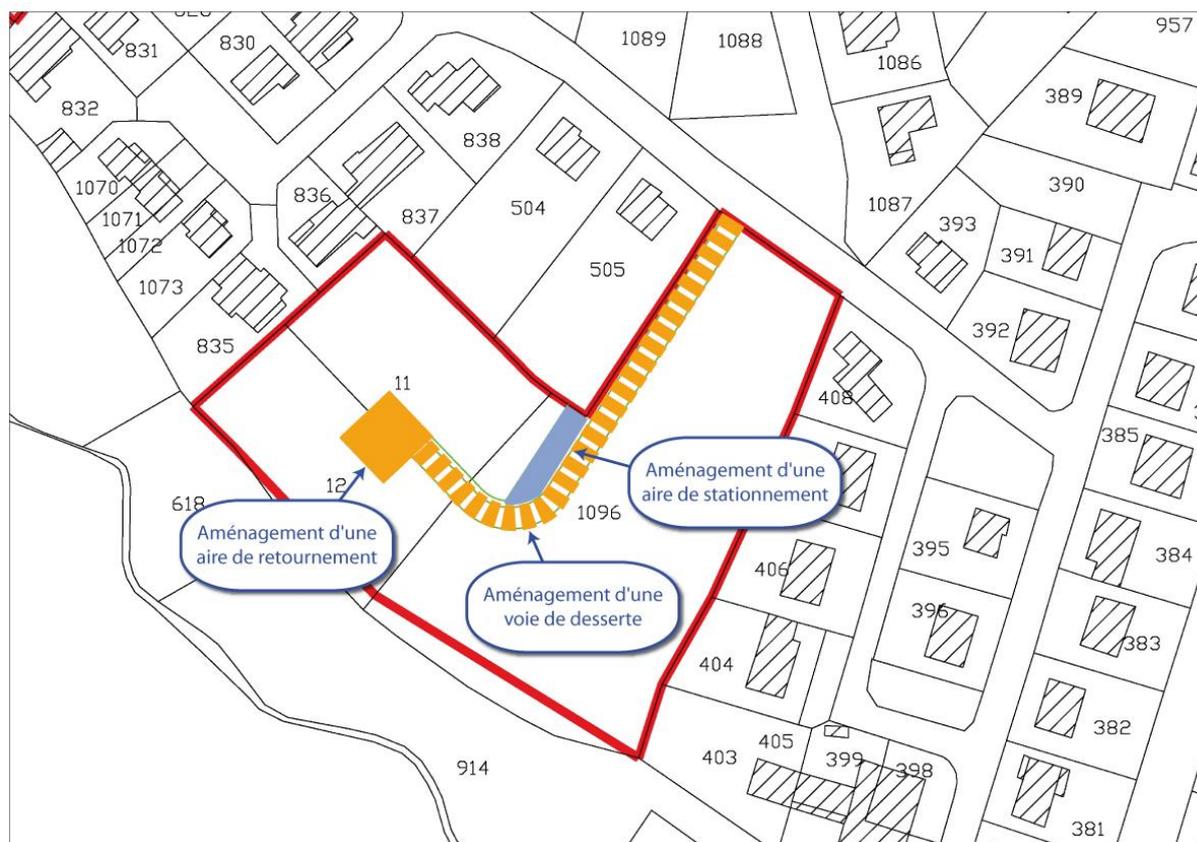
C. La zone AUb de Le Conte



Cette zone AUb se situe à l'Ouest du bourg, à la limite de la zone bâtie de la commune. Les terrains sont actuellement occupés par des prairies permanentes.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer un aménagement similaire à celui du lotissement situé en face, c'est-à-dire un demi-giratoire, accessible depuis la rue des Iris, dont le centre sera occupé par un petit espace vert bordé par une aire de stationnement, elle-même longée par la voie de desserte interne à la zone et bordée par un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre. Un accès devra être maintenu au sein de la zone pour desservir la parcelle cadastrée AD 956.

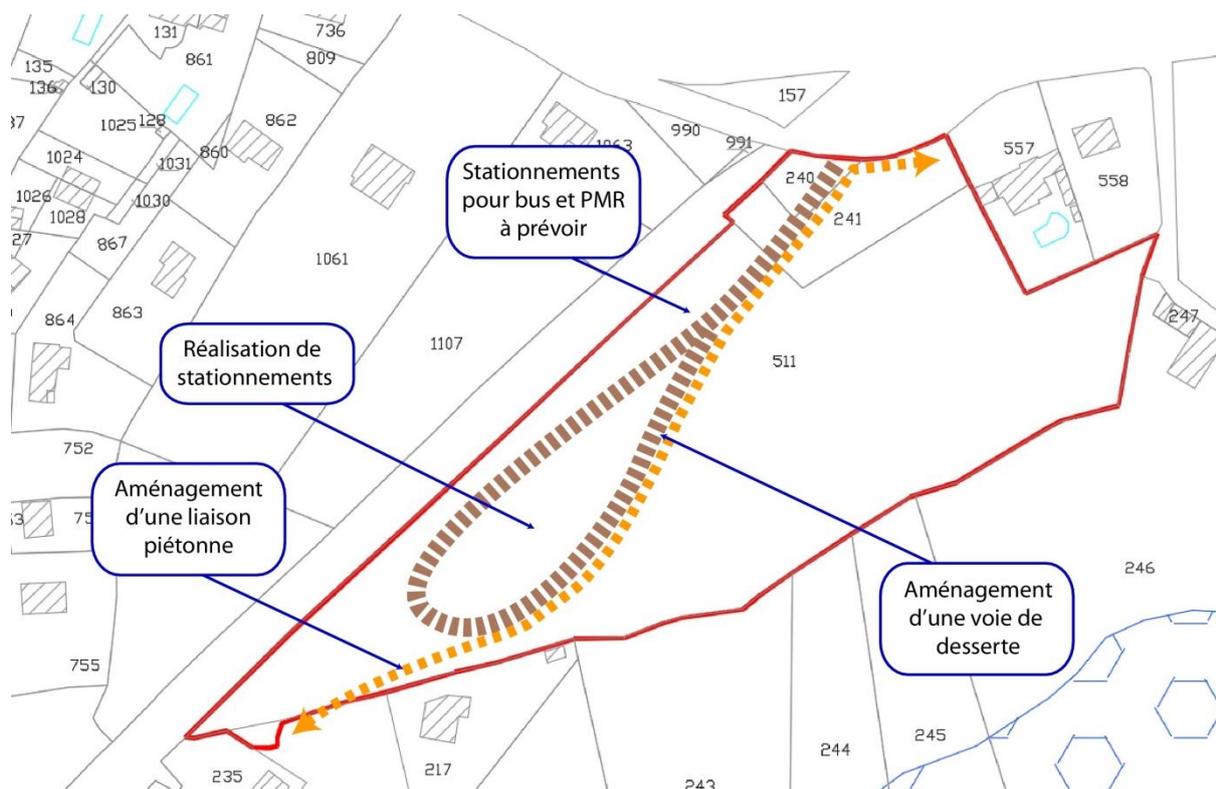
D. La zone AUb des Hortes



Cette zone AUb se situe au sud-ouest du bourg, sur des terrains actuellement occupés par des prairies permanentes.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une voie de desserte interne à partir de la rue des Iris permettant de desservir l'ensemble des parcelles de la zone AUb et se terminant par une aire de retournement dont les dimensions devront être suffisantes pour la manœuvre des engins de ramassage des ordures ménagères. Une aire de stationnement des véhicules devra être aménagée le long de cette voie de desserte interne comme figurée au schéma ci-dessus. La voie devra également comporter un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

E. La zone AUb de Le Fau



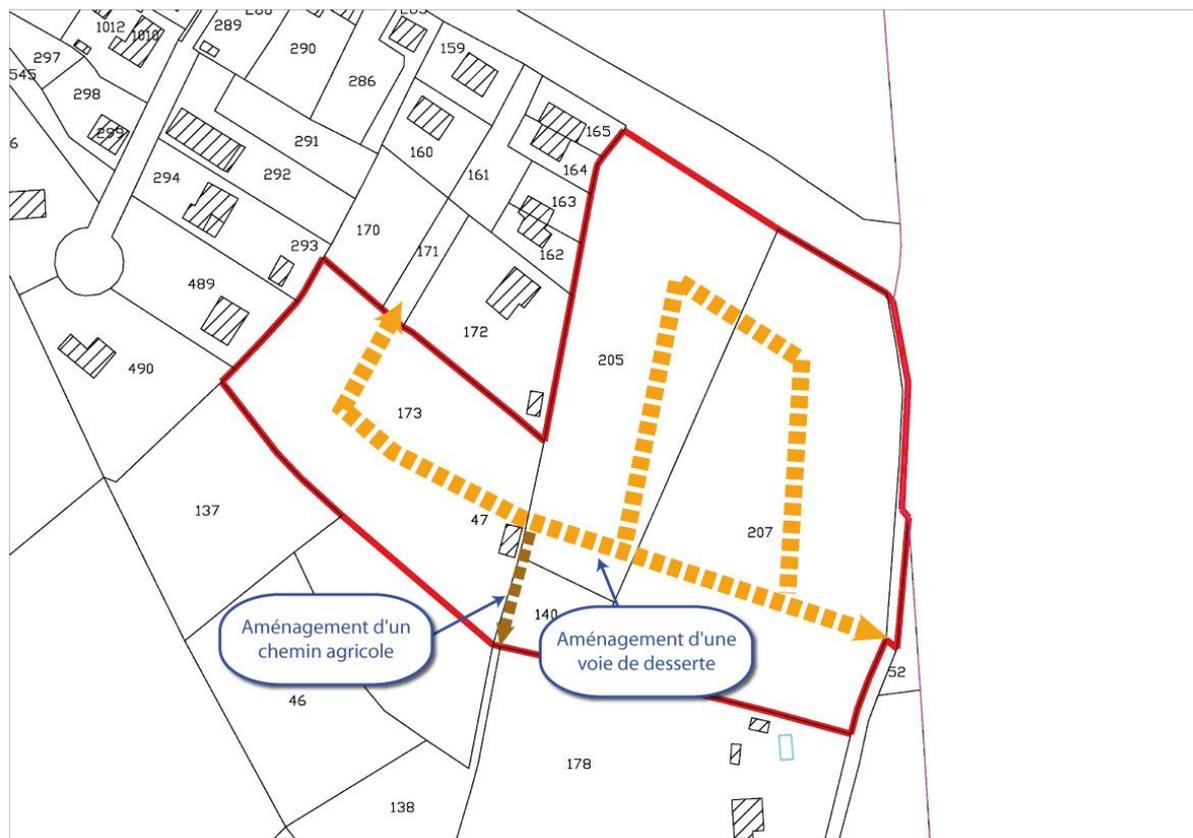
Cette zone se situe au sud-est du bourg, le long de la voie ferrée, sur des terrains actuellement occupés par des prairies permanentes.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer **une voie** de desserte interne, une depuis la rue de la Martinelle. **Cette voie devra permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.** La création d'un accès pour les véhicules à moteur depuis la rue de la Cité Calcavy est clairement interdite afin de ne pas créer un trafic de transit au sein de ces zones résidentielles.

La voie de desserte interne permettra également, via une boucle, de créer des places de stationnement correspondantes aux besoins du projet. L'aménagement devra également prévoir la réalisation de places de stationnement pour les Personnes à Mobilité Réduite (PMR) et pour les bus.

Il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une liaison douce, permettant de créer un lien piéton entre la rue de la Cité Calcavy et la rue de la Martinelle. Cette liaison douce pourra être créée dans un plus long terme dans une seconde phase du projet.

F. La zone AUb des Vignottes



Cette zone AUb se situe à la limite de la commune de Maurs avec la commune voisine de Saint-Constant, le long de la RD 663. Les terrains sont actuellement occupés par des prairies temporaires et permanentes.

Pour l'aménagement de cette zone, il est demandé à (aux) l'aménageur(s) de créer une voie de desserte interne depuis la voie de la cité Chabanon les Barthes, jusqu'au chemin rural reliant la RD 663 au hameau de Calsacy. Une autre voie en boucle viendra desservir les terrains situés au nord de cette première voie de desserte. Ces voies seront bordées d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5 mètre.

Un chemin de desserte agricole sera également aménagé pour desservir les parcelles situées à l'arrière de l'aménagement. Ce chemin devra avoir une largeur minimale de 5 mètres. Il pourra ainsi être aménagé ultérieurement comme une voie de desserte au cas où les terrains situés à l'arrière de la zone AUb viendraient à devenir constructibles.

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA CHATAIGNERAIE CANTALIENNE

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAURS



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Prescription par D.C.M.
du 25/08/2008

Arrêt par D.C.M. du
27/06/2012

Approbation par D.C.M.
du 21/12/2012

Modifications – Modifications simplifiées – Révisions allégées – Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 06 juin 2013

Modification simplifiée n°2 approuvée le

VISA

Date:

Le Président,
Michel Teyssedou

Règlement

3.1

SOMMAIRE

| | |
|-----------------------------------|----|
| DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 1 |
| ZONE UA..... | 5 |
| ZONE UB..... | 10 |
| ZONE UC | 16 |
| ZONE UL | 22 |
| ZONE UY..... | 27 |
| ZONE AUb..... | 33 |
| ZONE A | 40 |
| ZONE N | 47 |
| LEXIQUE | 53 |
| LISTE DU PATRIMOINE PROTÉGÉ | 55 |

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Maurs (15).

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'urbanisme :

- R111-2 : salubrité et sécurité publique
- R111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'environnement :
L211-1 et suivants : protection des zones humides

3) Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe,

4) L'article 72 de la loi 85.30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

L'adjonction d'un indice « i » à la fin de l'abréviation d'un nom de zone sur le règlement graphique souligne le caractère inondable de cette zone à laquelle s'applique le règlement du PPRi Rance-Célé joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent :

- La zone **UA**, définissant la zone du centre ancien du bourg comportant un bâti dense.
- La zone **UB**, définissant les zones d'extension de l'urbanisation du bourg comportant un bâti d'une densité moyenne.
- La zone **UC**, définissant les zones urbanisées des hameaux de la commune.
- La zone **UL**, définissant les zones à vocation principale de loisirs, d'équipements sportifs, ou d'accueil des d'activités touristiques.
- La zone **UY**, définissant les zones à destination des activités économiques et artisanales.

2 – LES ZONES À URBANISER

Elles comprennent :

- La zone **AUb**, définissant les zones insuffisamment équipées mais où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Les zones AUb ont vocation à devenir des zones UB.

3 – LES ZONES AGRICOLES

Elles comprennent :

- La zone **A**, définissant les zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend un sous secteur **Ah** délimitant des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées où des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte à la préservation des activités et des sols agricoles.

4 – LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent :

- La zone **N**, définissant les zones à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend un sous secteur **Nh** délimitant des secteurs de tailles et de capacités d'accueil limitées où des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagés et un sous-secteur **NL** correspondant aux zones d'accueils d'équipements touristiques, sportifs ou de loisirs dont l'aménagement est limité afin de conserver à ces secteurs leur aspect naturel.

ARTICLE 4 – LE PATRIMOINE PROTÉGÉ

La démolition de tout ou partie des éléments du patrimoine bâti protégé (repéré en annexe du présent règlement) au titre de l'article L123-1-5§7 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un permis de démolir au titre de l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux effectués sur ces bâtiments ou ensemble de bâtiments doivent être réalisés en évitant toute dénaturation des caractéristiques qui leur procure leur intérêt.

Les coupes et abatages ayant pour effet de modifier ou supprimer les éléments végétaux repérés au même titre doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23§g du Code de l'Urbanisme. Ces coupes et abatages ne seront admis que pour les motifs suivants :

- Exploitation dans la limite d'un tiers des arbres de l'alignement sur une période de 10 ans, préférentiellement les arbres mûrs, dépérissant ou dangereux ;
- Raisons phytosanitaire liées à la santé et à la vie des arbres ;
- Raisons de sécurité ;
- Nécessité d'accès à la parcelle ;
- Aménagement d'un équipement nécessaire au service public.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES ET RAPPELS

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 L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les défrichements :

Les défrichements, c'est à dire « *toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière...* », sont régis par les articles L311-1 à L315-2 et R311-1 à R314-5 du Code Forestier, et concernent les bois communaux ainsi que les bois des particuliers. Il est obligatoire de demander une autorisation administrative de défrichement auprès de la Direction Départementale des Territoires (DDT) avant tout défrichement. Il est à noter que l'obtention de l'autorisation de défricher pourra être refusée ou conditionnée à la mise en œuvre de mesures compensatoires dans certains cas.

- L'autorisation de défrichement doit être préalable à toute autre autorisation administrative (notamment permis de construire) et une autorisation donnée au titre de l'urbanisme ne vaut pas autorisation de défrichement (article L311.5 du Code Forestier).
- La loi prévoit des motifs d'opposition au défrichement (risques naturels, richesse biologique, investissements publics antérieurs,...) (article L311.3 du code Forestier). Des mesures compensatoires peuvent également être exigées.
- Le défrichement doit être appréhendé pour tous types de travaux mettant fin à la destination forestière (construction, voirie, parking, réseaux divers, ...)
- La DDT est le service instructeur pour tout type de forêt, publique ou privée.

Les constructions nouvelles, les transformations et modifications de nature à affecter l'aspect extérieur des constructions existantes et les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue selon les dispositions en vigueur dans le Code de l'Urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable).

Les démolitions sont soumises au permis de démolir selon les dispositions en vigueur dans le Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles parasismiques en vigueur.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

ZONE UA

Caractère dominant de la zone : La zone UA correspond à la zone de centre ancien du bourg de Maurs et à ses faubourgs où la densité est élevée et où les constructions sont édifiées en ordre continu. À usage principal d'habitation, de bureaux, de commerces et d'artisanat, il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver au centre ancien son caractère et son animation. La zone UA qui couvre le bourg de Maurs est concernée par la servitude de protection des monuments historiques classé (AC1) de l'abbatial.

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

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Le changement de destination des locaux à usage de commerce ou de bureau situés dans le « *linéaire commercial* » figurant au règlement graphique. Cette disposition s'applique lors des opérations de démolition/reconstruction des locaux situés dans le « *linéaire commercial* ». Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - Aux travaux apportés aux locaux existants dont le rez-de-chaussée n'est pas à destination de commerce ou de bureau,
 - Aux opérations de reconstructions lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment démoli n'était pas à destination de commerce ou de bureau,
 - Lorsque le changement de destination se fait au profit d'un service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant.

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

- Les locaux artisanaux sous réserve qu'ils n'apportent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs, qu'elles n'apportent pas de risque ou de nuisances pour le voisinage,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes seulement si ces travaux ou extensions apportent des améliorations aux installations afin d'en diminuer les nuisances ou les risques,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

ZONE UA

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement et maintenir au-delà de leur extrémité les continuités piétonnes. Le linéaire carrossable de ces voies ne pourra être supérieur à 30 mètres.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

2) Eaux pluviales

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

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

ZONE UA

Toutefois, un recul par rapport aux voies et emprises publiques est permis lorsqu'il s'agit de compléter un alignement lui-même en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Dans ces conditions, la construction nouvelle doit s'aligner sur la construction voisine la plus proche de la voie ou de l'emprise publique.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul justifié par les circonstances locales.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour les constructions dont la façade sur rue est inférieure à 15 mètres, elles doivent être édifiées :

- D'une limite séparative à l'autre pour les limites contigües à une voie publique,
- Avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du niveau du sol à l'égout du toit) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres pour les limites non contigües à une voie publique.

Pour les constructions dont la façade sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres, elles doivent être édifiées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre pour les limites contigües à une voie publique,
- Soit avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du niveau du sol à l'égout du toit) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres pour les limites contigües à une voie publique,
- Avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du niveau du sol à l'égout du toit) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres pour les limites non contigües à une voie publique.

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

Non règlementé.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Les constructions ne pourront compter plus de 3 étages surmontés de combles sur rez-de-chaussée (R+3+combles). Cette hauteur ne tient pas compte des éléments de superstructure tels qu'antennes, paratonnerres, souches de cheminées, etc.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article UA 11.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ZONE UA

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dispositions particulières :

1) Toiture

La pente ne pourra pas être inférieure à 30 %.

Les toitures terrasses sont admises mais elles ne pourront avoir une superficie supérieure à 35 m² pour l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière. Lorsqu'elles ne sont pas en terrasse, les toitures seront à deux pentes.

Les matériaux de couverture rappelleront par leur forme la tuile canal ou la tuile mécanique romane. Ils seront de couleur rouge. Les bardeaux bitumineux (shingle), les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits. L'ardoise est admise en rénovations des toitures existantes déjà couvertes en ardoise.

Tous les matériaux de couverture des constructions d'une même unité foncière devront avoir la même forme et la même couleur.

L'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché) ou crépis (lissé).

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige). La couleur blanche est proscrite. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Une seule couleur de façade sera admise pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

Pour les façades donnant sur une voie ou une emprise publique, les ouvertures devront avoir des proportions plus hautes que larges.

ZONE UA

5) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés à la façade ou dans le mur de clôture.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps des balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ARTICLE UA 12 – Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UB

ZONE UB

Caractère dominant de la zone : secteurs situées en périphérie du bourg, à vocation résidentielle avec une occupation du sol moins dense que dans le noyau urbain. Elle offre la possibilité d'implantation de commerces et de locaux professionnels à activités non nuisantes. Cette zone est en partie concernée par la servitude de protection des monuments historiques inscrits (AC1) de l'abbatial.

La zone **UBi** correspond au secteur inondable à l'intérieur duquel s'applique le règlement du PPRi Rance-Célé joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs,
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UB 2 suivant,

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce à condition d'avoir une surface plancher inférieure ou égale à 300 m² (non compris la surface destinée à l'habitation) et de ne pas accroître les nuisances ou les risques pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) que si elles sont liées à l'activité artisanale ou commerciale du bourg, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'elles n'apportent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes seulement si ces travaux ou extensions apportent des améliorations afin de diminuer les nuisances ou les risques des installations,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages admis dans la zone et dans les conditions définies à l'article UB 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

ZONE UB

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement et maintenir au-delà de leur extrémité les continuités piétonnes. Le linéaire carrossable de ces voies ne pourra être supérieur à 50 mètres.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météoriques non infiltrées au plus près de leur production plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie au moins égal à 3 mètres.

Pour les extensions ou surélévation, ces dispositions ne s'appliquent pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les extensions sont autorisées en limite séparative à l'exception des piscines et de leurs locaux techniques.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, elle est implantée avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du niveau du sol à l'égout du toit) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transports ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Non règlementé.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement). Cependant, pour les terrains dont la déclivité moyenne est supérieure à 5%, la hauteur maximum de la construction sera mesurée verticalement du point le plus haut du sol existant au point de l'égout du toit qui lui est opposé.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être portée à 15 mètres pour les habitations collectives (au moins 3 logements) et les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement architectural ou paysagé.

Dispositions particulières :

1) Toiture

Les matériaux de couverture rappelleront par leur forme la tuile canal ou la tuile mécanique romane. Ils seront de couleur rouge. Les bardeaux bitumineux (shingle) et la tôle galvanisée sont interdits. L'ardoise est admise en rénovations des toitures existantes déjà couvertes en ardoise. Les serres et les vérandas pourront être couvertes en verre.

Tous les matériaux de couverture des constructions d'une même unité foncière devront avoir la même forme et la même couleur.

L'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché), crépis (lissé) ou recouverts d'un bardage de bois brut posé horizontalement ou verticalement.

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige) ou dans une nuance de gris. La couleur blanche est proscrite. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade seront admises pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière. Pour les constructions comportant des portes et fenêtres en bois traité de teinte naturelle ou en PVC blanc, les autres menuiseries pourront être traitées dans une autre couleur.

ZONE UB

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

3) Exhaussement / affouillement

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Cette hauteur est limitée :

- Pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure à 5%, à 1,5 mètre,
- Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 5%, à 2 mètre.

Cette règle ne s'applique pas pour les affouillements réalisés au droit des constructions (garage enterré, sous-sol, vide sanitaire, piscine, etc.), pour les fouilles en tranchée recevant les réseaux, pour les dispositifs d'assainissement autonome et pour les voies d'accès aux garages enterrés. Toutefois, pour ces dernières, toutes les mesures devront être prises pour en limiter la longueur et la profondeur.

Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués soit de pierres sèches, soit de gabion, soit maçonnés. S'ils ne sont pas en pierre du pays, les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière. Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées.

4) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures doivent être aménagées en limite des voies et emprises publique et en limite de propriété. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,6 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs pleins,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de la même nuance de couleur que le mur bahut,
- Soit d'un grillage simple torsion ou d'un treillis soudé ; les grillages double torsion sont interdits.

Les murs devront avoir un aspect soit maçonné, soit enduit, soit crépi, ou seront constitués de pierres sèches. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

La couleur des clôtures sera, soit la même que la couleur principale de la façade, soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron. Les nuances de vert sont admises uniquement pour les grillages et treillis soudés. La couleur blanche est interdite.

5) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés à la façade ou dans le mur de clôture.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps de balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ZONE UB

ARTICLE UB 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une surface minimum de 13 m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au moins 3 logements), il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les habitations individuelles, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par bureau.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.

Pour les hébergements hôteliers il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il est exigé 1 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres devront être végétalisés en employant un mélange d'essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 3 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,80.

ZONE UC

ZONE UC

Caractère dominant de la zone : La zone UC correspond aux hameaux de la commune. Elle est destinée principalement à la construction d'habitations généralement édifiées en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

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

ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs,
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article UC 2 suivant.

ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les commerces à condition qu'ils soient liés à la vente directe aux particuliers des produits des exploitations agricoles locales,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages admis dans la zone et dans les conditions définies à l'article UC 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement.

ZONE UC

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable et si le raccordement à celui-ci s'avère économiquement et/ou techniquement inenvisageable, l'alimentation en eau potable par le biais d'un captage, puits ou forage privé sera admise sous réserve que celle-ci soit réalisée avant toute demande d'occupation du sol et que le débit ainsi que la qualité de l'eau correspondent à l'usage et à l'importance de la construction prévue.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le terrain d'assiette de l'opération sera équipé d'un dispositif d'infiltration ou de rétention adapté permettant de maîtriser le rejet d'eau pluvial vers le milieu naturel. Les surverses de ces dispositifs pourront être reliées au réseau public s'il existe (unitaire ou séparatif) sous réserves que les ouvrages d'infiltration ou de rétention soient suffisamment dimensionnés, que les surverses soient équipées de clapets anti-retour et après accord de la collectivité.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

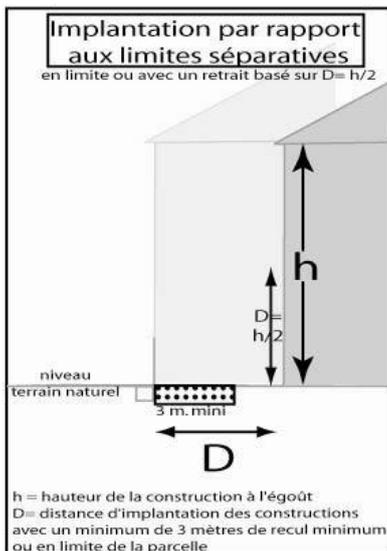
Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie au moins égal à 5 mètres. Le retrait pourra être ramené à 3 mètres si la topographie de la parcelle l'exige.

Pour les extensions ou surélévations des constructions édifiées à moins de 3 mètres des voies et emprises publiques, il peut-être dérogé à ces dispositions à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué et que la construction projetée ne présente pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ZONE UC

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



Les constructions et les extensions sont autorisées en limite séparative.

Autrement, la distance comptée horizontalement de l'égout du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement). Cependant, pour les terrains dont la déclivité moyenne est supérieure à 5%, la hauteur maximum de la construction sera celle mesurée verticalement du point le plus haut du sol existant au point de l'égout du toit qui lui est opposé.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article UC 11.

ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ZONE UC

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement architectural ou paysagé.

Dispositions particulières :

1) Toiture

Les matériaux de couverture rappelleront par leur forme la tuile canal ou la tuile mécanique romane. Ils seront de couleur rouge. Les bardeaux bitumineux (shingle) et la tôle galvanisée sont interdits. L'ardoise est admise en rénovations des toitures existantes déjà couvertes en ardoise. Les serres et les vérandas pourront être couvertes en verre.

Tous les matériaux de couverture des constructions d'une même unité foncière, à l'exception des serres et des vérandas, devront avoir la même forme et la même couleur.

L'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché), crépis (lissé) ou recouverts d'un bardage de bois brut posé horizontalement ou verticalement.

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige) ou dans une nuance de gris. La couleur blanche est proscrite. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade seront admises pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière. Pour les constructions comportant des portes et fenêtres en bois traité de teinte naturelle ou en PVC blanc, les autres menuiseries pourront être traitées dans une autre couleur.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

3) Exhaussement / affouillement

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Cette hauteur est limitée :

- Pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure à 5%, à 1,5 mètre,
- Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 5%, à 2 mètre.

Cette règle ne s'applique pas pour les affouillements réalisés au droit des constructions (garage enterré, sous-sol, vide sanitaire, piscine, etc.), pour les fouilles en tranchée recevant les réseaux, pour les dispositifs d'assainissement autonome et pour les voies d'accès aux garages enterrés. Toutefois, pour ces dernières, toutes les mesures devront être prises pour en limiter la longueur et la profondeur.

Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués soit de pierres sèches, soit de gabion, soit maçonnés. S'ils ne sont pas en pierre du pays, les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière. Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées.

4) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures doivent être aménagées en limite des voies et emprises publique et en limite de propriété. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,6 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs pleins,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de la même nuance de couleur que le mur bahut,
- Soit d'un grillage simple torsion ou d'un treillis soudé ; les grillages double torsion sont interdits.

Les murs devront avoir un aspect soit maçonné, soit enduit, soit crépi, ou seront constitués de pierres sèches. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

La couleur des clôtures sera, soit la même que la couleur principale de la façade, soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron. Les nuances de vert sont admises uniquement pour les grillages et treillis soudés. La couleur blanche est interdite.

5) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés à la façade ou dans le mur de clôture.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps de balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-œuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ARTICLE UC 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une surface minimum de 13 m².

ZONE UC

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par commerce.

Pour les habitations, il est permis de déroger aux règles ci-dessus en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement et à condition que ces emplacements soient aménagés sur une autre emprise foncière située à moins de 300 mètres de la constructions projetée.

ARTICLE UC 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres devront être végétalisés en employant de préférence un mélange d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,60.

ZONE UL

ZONE UL

Caractère dominant de la zone : zone équipée à vocation principale de loisirs, d'équipements sportifs et d'accueil des activités touristiques de pleine nature.

La zone **ULi** correspond au secteur inondable à l'intérieur duquel s'applique le règlement du PPRi Rance-Célé joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les habitations non réalisées dans les conditions définies à l'article UL 2,
- Les bureaux qui ne sont pas en lien avec la vocation de la zone,
- Les entrepôts qui ne sont pas en lien avec la vocation de la zone,
- Les commerces,
- Les constructions à usage industriel ou artisanal,
- Les exploitations agricoles ou forestières.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au caractère dominant de la zone et pour l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse et de plus de 50 mètres doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le terrain d'assiette de l'opération sera équipé d'un dispositif d'infiltration ou de rétention adapté permettant de maîtriser le rejet d'eau pluvial vers le milieu naturel. Les surverses de ces dispositifs pourront être reliées au réseau public s'il existe (unitaire ou séparatif) sous réserves que les ouvrages d'infiltration ou de rétention soient suffisamment dimensionnés, que les surverses soient équipées de clapets anti-retour et après accord de la collectivité.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UL 5 – Caractéristiques des terrains

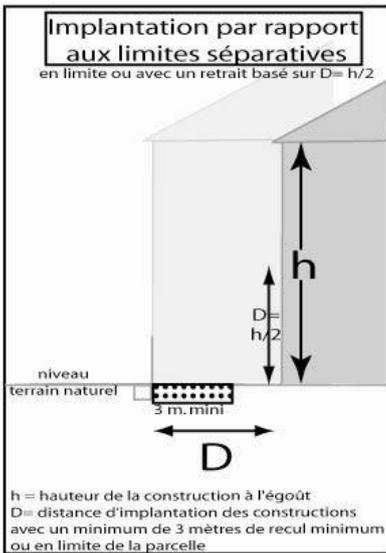
Non règlementé.

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie au moins égal à 5 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de l'égoût du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égoût du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement).

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article UL 11.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ZONE UL

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement architectural ou paysagé.

Dispositions particulières :

1) Toiture

Les matériaux de couverture rappelleront par leur forme la tuile canal ou la tuile mécanique romane. Ils seront de couleur rouge. Les bardeaux bitumineux (shingle) et la tôle galvanisée sont interdits. Les serres et les vérandas pourront être couvertes en verre.

L'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché), crépis (lissé) ou recouverts d'un bardage de bois brut posé horizontalement ou verticalement.

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige) ou dans une nuance de gris. La couleur blanche est proscrite. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade seront admises pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière. Pour les constructions comportant des portes et fenêtres en bois traité de teinte naturelle ou en PVC blanc, les autres menuiseries pourront être traitées dans une autre couleur.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

3) Exhaussement / affouillement

Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués soit de pierres sèches, soit de gabion, soit maçonnés. S'ils ne sont pas en pierre du pays, les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière.

Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées.

4) Clôtures

ZONE UL

Les murs devront avoir un aspect soit maçonné, soit enduit, soit crépi, ou seront constitués de pierres sèches. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

La couleur des clôtures sera, soit la même que la couleur principale de la façade, soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron. Les nuances de vert sont admises uniquement pour les grillages et treillis soudés. La couleur blanche est interdite.

5) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés à la façade ou dans le mur de clôture.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps de balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-oeuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une surface minimum de 13 m².

Il est exigé 1 place de stationnement par hébergement touristique, auquel s'ajoute 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface plancher des locaux non destinés à l'hébergement touristique.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres devront être végétalisés en employant de préférence un mélange d'essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 3 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE UY

ZONE UY

Caractère dominant de la zone : Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des installations industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et d'entrepôts.

La zone **UYi** correspond au secteur inondable à l'intérieur duquel s'applique le règlement du PPRi Rance-Célé joint en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les habitations,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UY 2 suivant,

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont permises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement.

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui en consomment doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Le terrain d'assiette de l'opération sera équipé d'un dispositif d'infiltration ou de rétention adapté permettant de maîtriser le rejet d'eau pluvial vers le milieu naturel. Les surverses de ces dispositifs pourront être reliées au réseau public s'il existe (unitaire ou séparatif) sous réserves que les ouvrages d'infiltration ou de rétention soient suffisamment dimensionnés, que les surverses soient équipées de clapets anti-retour et après accord de la collectivité.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains

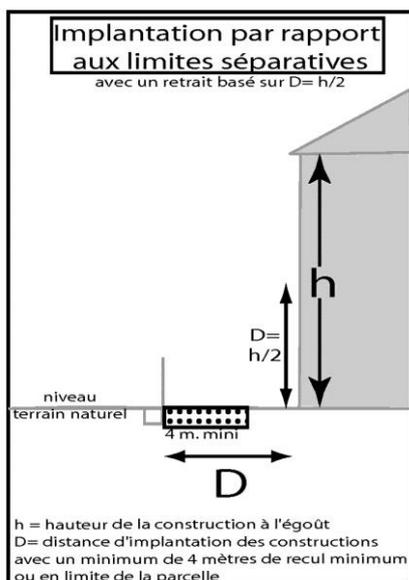
Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie au moins égal à 5 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de l'égout du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne doit pas excéder 75% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement).

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les terrains situés le long de la voie ferrée Aurillac-Capdenac,
- 15 mètres pour les autres constructions.

Sont exclus des règles précédentes les dispositifs de rejet des effluents gazeux (cheminée) soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article UY 11.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à

ZONE UY

modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dispositions particulières :

1) Toiture

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 30%.

Les matériaux de couverture devront être de couleur sombre et mate, non réfléchissant à l'exception des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, capteurs solaires, etc.). Les toitures pourront être végétalisées. Les toitures en tuiles ou en tôle galvanisée sont interdites.

2) Façade

Les murs dont l'apparence est celle de murs de pierres appareillées sont interdits.

La couleur principale employée pour les façades sera dans une nuance de beige ou de gris. Les teintes vives ne peuvent être admises que ponctuellement et ne pourront représenter plus de 5% de la superficie totale des façades. La couleur blanche est proscrite. Les bardages de bois brut posé horizontalement ou verticalement sont admis. À l'exception des enseignes, les façades ne présenteront pas plus de deux couleurs différentes pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade et avoir un aspect non brillant. Une seule couleur et aspect sera admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

3) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Elles doivent être aménagées en limite des voies et emprises publique et en limite de propriété.

Leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles pourront être exclusivement végétales ou doublée d'un grillage ou d'un treillis soudé. Les grillages double torsion sont interdits.

La couleur des clôtures sera, soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron, soit d'une nuance de vert. La couleur blanche est interdite.

ARTICLE UY 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une surface minimum de 13 m².

ZONE UY

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par bureau.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente avec 1 place minimum par commerce.

Pour les constructions à usage artisanale, industriel ou d'entrepôt, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface plancher jusqu'à 500 m² de surface plancher totale puis 1 place par tranche de 500 m² de surface plancher supplémentaire avec un minimum de 2 places par construction.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres devront être végétalisés en employant un mélange d'essences locales. Ils devront représenter une superficie correspondant à au moins 10% de la superficie de l'emprise foncière de l'opération.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 4 places de stationnement.

Les aires de stockage et de dépôt à l'air libre seront dissimulées par des écrans végétaux constitués d'un mélange d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUb

Caractère dominant de la zone : il s'agit d'une zone naturelle correspondant à des terrains non équipés mais destinés à accueillir des constructions à usage d'habitat, de services, d'équipements publics, ou d'activités économiques. L'urbanisation de ces zones devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies pour chaque zone lorsqu'elles existent. Les zones AUb ont vocation à devenir des zones UB.

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

ARTICLE AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs,
- Les installations de camping ou de caravaning de toute nature, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article AUb 2 suivant,
- Les affouillements ou exhaussements de sol non réalisés dans les conditions définies à l'article AUb 2 suivant,

ARTICLE AUb 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions destinées à l'artisanat ou au commerce à condition d'avoir une surface plancher inférieure ou égale à 300 m² (non compris la surface destinée à l'habitation) et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) que si elles sont liées à l'activité artisanale ou commerciale du bourg, à condition que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs et qu'elles n'apportent pas de risques ou de nuisances pour le voisinage,
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) existantes seulement si ces travaux ou extensions apportent des améliorations afin de diminuer les nuisances ou les risques des installations,
- Les affouillements ou exhaussements du sol liés à des constructions ou ouvrages admis dans la zone et dans les conditions définies à l'article AUb 11.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUb 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

ZONE AUb

appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les voies privées ouvertes à la circulation des véhicules à moteur se terminant en impasse doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement et maintenir au-delà de leur extrémité les continuités piétonnes. ~~Le linéaire carrossable de ces voies ne pourra être supérieur à 50 mètres.~~

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

ARTICLE AUb 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météoriques non infiltrées au plus près de leur production plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs si le traitement des eaux pluviales est limité sur l'emprise de l'opération.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales s'il existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins et devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE AUb 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ZONE AUb

ARTICLE AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un recul, par rapport à l'alignement actuel ou projeté de la voie au moins égal à 3 mètres.

Pour les extensions ou surélévation, ces dispositions ne s'appliquent pas, à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et les extensions sont autorisées en limite séparative à l'exception des piscines et de leurs locaux techniques.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, elle est implantée avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du niveau du sol à l'égout du toit) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transports ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE AUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE AUb 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement). Cependant, pour les terrains dont la déclivité moyenne est supérieure à 5%, la hauteur maximum de la construction sera mesurée verticalement du point le plus haut du sol existant au point de l'égout du toit qui lui est opposé.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres. Toutefois, cette hauteur pourra être portée à 15 mètres pour les habitations collectives (au moins 3 logements) et les bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Pour les annexes isolées, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.

ARTICLE AUb 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

ZONE AUb

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Pour les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Les dispositions du présent article pourront faire l'objet d'une dérogation dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement architectural ou paysagé. **De même, certaines dérogations pourront être autorisées dans le cadre de projets de bâtiments d'intérêt ou de caractère public susceptibles de présenter une architecture différente des bâtiments environnants de manière à les distinguer.**

Dispositions particulières :

1) Toiture

Les matériaux de couverture rappelleront par leur forme la tuile canal ou la tuile mécanique romane. Ils seront de couleur rouge. Les bardeaux bitumineux (shingle) et la tôle galvanisée sont interdits. L'ardoise est admise en rénovations des toitures existantes déjà couvertes en ardoise. Les serres et les vérandas pourront être couvertes en verre.

Tous les matériaux de couverture des constructions d'une même unité foncière devront avoir la même forme et la même couleur.

L'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires,...) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché), crépis (lissé) ou recouverts d'un bardage de bois brut posé horizontalement ou verticalement.

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige) ou dans une nuance de gris. La couleur blanche est proscrite. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade seront admises pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière. Pour les constructions comportant des portes et fenêtres en bois traité de teinte naturelle ou en PVC blanc, les autres menuiseries pourront être traitées dans une autre couleur.

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

ZONE AUb

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

3) Exhaussement / affouillement

La hauteur des remblais ou la profondeur des déblais est mesurée à la verticale entre le point du terrain naturel (avant exhaussement ou affouillement) et le point le plus haut du remblai ou le point le plus bas du déblai. Cette hauteur est limitée :

- Pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure à 5%, à 1,5 mètre,
- Pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 5%, à 2 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les affouillements réalisés au droit des constructions (garage enterré, sous-sol, vide sanitaire, piscine, etc.), pour les fouilles en tranchée recevant les réseaux, pour les dispositifs d'assainissement autonome et pour les voies d'accès aux garages enterrés. Toutefois, pour ces dernières, toutes les mesures devront être prises pour en limiter la longueur et la profondeur.

Les murs de soutènement des déblais et remblais devront être constitués soit de pierres sèches, soit de gabion, soit maçonnés. S'ils ne sont pas en pierre du pays, les murs maçonnés devront être enduits ou crépis dans une teinte identique à celle de la façade de la construction. Un seul type de mur de soutènement sera admis pour les déblais et remblais d'une même unité foncière. Si elles ne sont pas soutenues, les pentes des déblais et des remblais devront être végétalisées.

4) Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures doivent être aménagées en limite des voies et emprises publique et en limite de propriété. Leur hauteur ne pourra dépasser 1,6 mètre.

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs pleins,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie de la même nuance de couleur que le mur bahut,
- Soit d'un grillage simple torsion ou d'un treillis soudé ; les grillages double torsion sont interdits.

Les murs devront avoir un aspect soit maçonné, soit enduit, soit crépi, ou seront constitués de pierres sèches. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

La couleur des clôtures sera, soit la même que la couleur principale de la façade, soit d'une nuance grise, soit d'une nuance marron. Les nuances de vert sont admises uniquement pour les grillages et treillis soudés. La couleur blanche est interdite.

5) Coffrets techniques – climatiseurs – boîte aux lettres

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés à la façade ou dans le mur de clôture.

Les climatiseurs sur console en façade sont interdits. Ils seront dissimulés derrière les garde-corps de balcons existants, placés en combles ou encastrés dans le mur par une reprise en sous-oeuvre et cachés par une grille.

Les boîtes aux lettres devront être encastrées ou dissimulées.

ZONE AUb

ARTICLE AUb 12 – Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Une place de stationnement correspond à une surface minimum de ~~13~~ **12,50** m².

Pour les constructions à usage d'habitation collective (au moins 3 logements), il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher avec au minimum 1 place de stationnement par logement.

Pour les habitations individuelles, il est exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher avec au minimum 1 place par bureau.

Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.

Pour les hébergements hôteliers il est exigé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les restaurants, il est exigé 1 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

ARTICLE AUb 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces laissés libres devront être végétalisés en employant un mélange d'essences locales.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute-tige pour 3 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUb 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,80.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

ZONE A

Caractère dominant de la zone : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend un sous-secteur **Ah** qui permet l'accueil limité de tiers non agriculteur sous réserve que celui-ci ne porte pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles.

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

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Pour les secteurs A :

- Les habitations des exploitants agricoles et leurs annexes lorsqu'elles constituent le siège de l'exploitation, ainsi que leurs extensions,
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à condition que ceux-ci soient situés à moins de 100 mètres du siège de l'exploitation considérée. Cette distance ne s'applique par pour les sièges d'exploitations situés dans une zone urbaine (U) du Plan Local d'Urbanisme ou dans une autre commune que la commune de Maurs, et si cette implantation porte atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou si des contraintes topographiques empêche toute implantation du bâtiment agricole à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- Les structures légères (serre, tunnel, etc.) à usage agricole sous réserve du respect de l'article A11,
- Les constructions destinées aux activités agro-touristiques telles que la vente directe des produits fermiers, les campings à la ferme et les fermes-auberges, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
- L'hébergement des animaux et les équipements nécessaires aux écoles équestres,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des fermes photovoltaïque) sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles et de leur intégration au site,
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être liés aux constructions énumérées ci-dessus ou à l'aménagement d'une retenue d'eau.

Pour les secteurs Ah :

- Les extensions des habitations et de leurs annexes ainsi que le changement de destination des bâtiments à usage agricole, sous réserve que ce changement ne porte pas atteinte à la préservation des sols et des activités agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (à l'exception des fermes photovoltaïque).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ZONE A

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

À l'exception des bâtiments à usage agricole, toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

À l'exception des bâtiments à usage agricole, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météoriques non infiltrées au plus près de leur production plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs. Le traitement des eaux pluviales sera de préférence effectué sur le terrain d'assiette de l'opération au moyen d'un dispositif d'infiltration.

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsque celui-ci existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

ZONE A

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

Par rapport à l'axe de la RN122, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

- 35 mètres pour les habitations,
- 25 mètres pour les autres constructions sauf mention contraire portée sur le règlement graphique,

Par rapport à l'alignement actuel ou projeté des routes départementales, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres.

Par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres.

Un recul de moins de 5 mètres est permis :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement existant,
- Pour les aménagements, les agrandissements ou les reconstructions après sinistre, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant avant le sinistre, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public ou collectif.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes doivent être implantées avec un recul au moins égal à 3 mètres par rapport à la limite séparative.

Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles doivent être implantés avec un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Non règlementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement). Cependant, pour les terrains dont la déclivité moyenne est supérieure à 5%, la hauteur maximum de la construction sera celle mesurée verticalement du point le plus haut du sol existant au point de l'égout du toit qui lui est opposé.

Concernant les bâtiments à usage agricole ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de

ZONE A

production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article A 11.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architectures étrangères à la région sont interdits.

Il sera préférable d'intégrer ou d'accoler les constructions annexes (garages, remises, etc.) aux constructions principales et de traiter leurs façades et leurs toitures avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Pour les bâtiments agricoles ainsi que les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

Dispositions particulières :

1) Toiture

Pour les habitations, sauf en cas de toit-terrasse, la pente ne pourra pas être inférieure à 30%. Pour les bâtiments à usage agricole, la pente ne pourra pas être inférieure à 25%. Les toits-terrasses ne sont pas admis.

À l'exception, des bâtiments à usage agricole, des serres et des vérandas, les matériaux de couverture rappelleront par leur couleur la tuile canal de couleur rouge brique ; les bardeaux bitumineux (shingle), la tôle galvanisée ou l'aluminium anodisé sont interdits, l'ardoise est admise lorsqu'il s'agit de rénover une toiture déjà couverte en ardoise. Les serres et les vérandas pourront être couvertes en verre sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture général de la construction dans laquelle elles sont aménagées.

Pour les bâtiments agricoles les matériaux de couverture devront être de couleur mate, non réfléchissant. Les produits industriels bruts (tôle galvanisée, aluminium non traité anodiquement, etc.) sont interdits. L'usage de matériaux non teintés dans la masse est interdit.

À l'exception des toitures des bâtiments à usage agricole, l'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins deux rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché), crépis (lissé) ou recouvert d'un bardage bois brut posé horizontalement ou verticalement ou d'un bardage métallique.

ZONE A

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige) ou dans une nuance de gris. La couleur des bardages métalliques devra se rapprocher de la teinte naturelle du bois ou à défaut seront de couleur gris graphite (RAL 7022), brun lauze (RAL 7006) ou vert bronze (RAL 6003). La couleur blanche est interdite.

Pour les habitations, un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade seront admises pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière. Pour les constructions comportant des portes et fenêtres en bois traitées de teinte naturelle ou en PVC blanc, les autres menuiseries de la façade pourront être traitées dans une autre couleur.

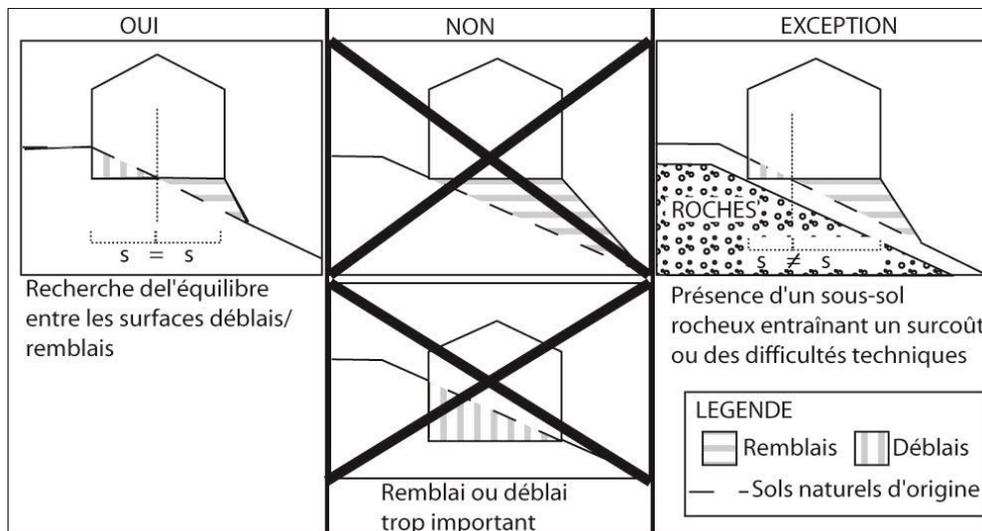
L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux structures agricoles légères (tunnel, serre, etc.).

3) Exhaussement / affouillement

Les constructions s'adapteront au mieux à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseau en sous sol).



ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations -

Les aires de stockage ou de dépôt à l'air libre ainsi que les structures agricoles légères (tunnel, serre, etc.) devront être masquées par un écran végétal employant un mélange d'essences locales.

ZONE A

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

ZONE N

Caractère dominant de la zone : secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique. Cette zone accueille des terrains agricoles dont l'exploitation peut se poursuivre mais qui ont été rendus, de fait, inconstructibles en raison de la qualité des paysages environnants et de la nécessité de les préserver.

La zone N comprend un sous-secteur **Nh** qui permet l'accueil limité de constructions principalement destinées à l'habitation sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à la qualité des milieux naturels. Elle comprend également un sous secteur **NL** correspondant à des zones de loisirs, d'équipements sportifs ou touristiques.

Les zones **N**, **Nh** et **NL** peuvent comporter un indice « i » signifiant que les terrains situés dans une telle zone sont classés comme inondables dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) du Bassin Rance-Célé. Le règlement du PPRi prévaut sur le présent règlement dans les zones affectées par le risque d'inondation délimitées par le zonage du PPRi.

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

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.
- Les travaux et aménagements destinés à drainer les zones humides ;
- Les remblais, les exhaussements, les affouillements et les dépôts à l'intérieur des zones humides mentionnées au règlement graphique.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

Pour les secteurs N :

- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des exploitations forestières, à conditions qu'ils soient situés en dehors des zones humides identifiées au règlement graphique,
- La construction d'abris pour animaux d'une surface de plancher inférieure à 25 m²,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exception des éoliennes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les carrières et les bâtiments nécessaires à leur exploitation dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la protection de la ressource en eau, à la préservation des paysages ou à la protection de la santé publique.

Pour les secteurs Nh :

- Les constructions destinées à l'habitation, leurs extensions et leurs annexes, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte à la qualité des milieux naturels et des paysages,
- Les piscines à condition que la surface du miroir d'eau soit inférieure à 25 m²,
- Le changement de destination des anciens bâtiments d'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exception des éoliennes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour les secteurs NL :

- Les constructions et installations diverses sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des équipements sportifs, touristiques ou de loisirs,

ZONE N

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et à l'exception des éoliennes, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile. Les accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, les voies (partie roulante, hors trottoirs) et accès ne peuvent avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3 mètres.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

Les autorisations d'utilisation du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toutes constructions ou installations nouvelles qui en consomment doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement :

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques. Dans le cas d'un réseau unitaire, les constructions nouvelles devront prévoir leur branchement séparatif pour un raccordement ultérieur. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseaux collectifs, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel règlementaire. Les dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

2) Eaux pluviales

Il importe de favoriser la restitution au sol des eaux météoriques non infiltrées au plus près de leur production plutôt que de les conduire dans les réseaux unitaires ou séparatifs. Le traitement des eaux pluviales sera de préférence effectué sur le terrain d'assiette de l'opération au moyen d'un dispositif d'infiltration.

ZONE N

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement dans le réseau collecteur d'eaux pluviales lorsque celui-ci existe.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins.

Electricité – Gaz – Télécommunications :

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

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

Par rapport à l'axe de la RN122, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à :

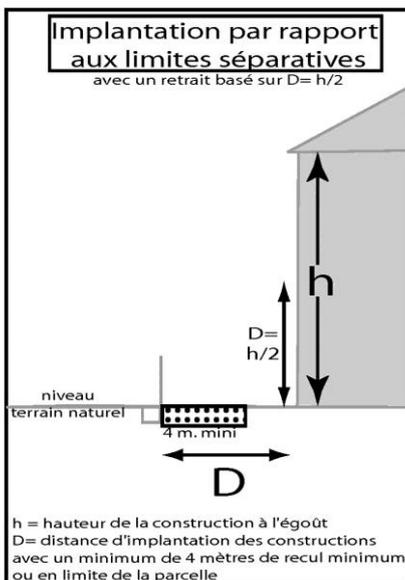
- 35 mètres pour les habitations,
- 25 mètres pour les autres constructions sauf mention contraire portée sur le règlement graphique,

Par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 mètres.

Un recul de moins de 5 mètres est permis pour les aménagements, les agrandissements ou les reconstructions après sinistre, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant avant le sinistre, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public ou collectif.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite de la voie ou de l'emprise publique, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de l'égoût du toit au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; cette distance minimale peut-être ramenée à 3 mètres dans les zones Nh.

Un recul de moins de 4 mètres est admis :

- Lorsque la construction projetée jouxte une ou deux constructions sur des unités foncières voisines,
- Pour les piscines et leurs locaux techniques, à condition que le retrait soit au minimum de 1 mètre,
- Pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- Pour les aménagements, les agrandissements ou les reconstructions après sinistre, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant avant le sinistre, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux d'intérêt public.

Concernant les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de

ZONE N

télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau du sol existant (le sol existant se définissant comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et/ou exhaussement). Cependant, pour les terrains dont la déclivité moyenne est supérieure à 5%, la hauteur maximum de la construction sera celle mesurée verticalement du point le plus haut du sol existant au point de l'égout du toit qui lui est opposé.

La hauteur des autres constructions ne peut excéder 7 mètres.

Concernant les exploitations forestières, les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières, les tribunes sportives ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou assurant une mission de service public de production, de transports ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de télécommunication, et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article N 11.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol ne pourront être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les choix en matière d'implantation de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement naturel ou bâti.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène par la teinte et les matériaux. Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.

Il sera préférable d'intégrer ou d'accoler les constructions annexes (garages, remises, etc.) aux constructions principales et de traiter leurs façades et leurs toitures avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes.

Pour les bâtiments des exploitations forestières, des constructions nécessaires à l'exploitation des carrières ainsi que les installations techniques et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

ZONE N

Dispositions particulières :

1) Toiture

Pour les habitations, sauf en cas de toit-terrasse, la pente ne pourra pas être inférieure à 30%.

Pour les annexes, si elles ne sont pas en terrasse, la pente des toitures ne pourra être inférieure à 25%.

Pour les exploitations forestières, les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et les équipements publics, la pente ne pourra être supérieure à 25% ; les toits-terrasses ne sont pas admis.

À l'exception des exploitations forestières, des constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et des équipements publics, les matériaux de couverture rappelleront par leur couleur la tuile canal de couleur rouge brique ; les bardeaux bitumineux (shingle), les bacs acier, la tôle galvanisée sont interdits. Les serres et les vérandas pourront être couvertes en verre sous réserve d'une bonne intégration à l'architecture général de la construction dans laquelle elles sont aménagées

Pour les exploitations forestières, les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et les équipements publics, les matériaux de couverture devront être de couleur gris foncé, marron ou rouge brique avec une teinte mate, non réfléchissante ; la couleur choisie devra se rapprocher de celle des matériaux de couverture des constructions avoisinantes. Les produits industriels bruts (tôle galvanisée, aluminium non traité anodiquement, etc.) sont interdits. L'usage de matériaux non teintés dans la masse est interdit.

À l'exception des exploitations forestières, des constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et des équipements publics, l'assemblage d'éléments de types capteurs (photovoltaïques, solaires, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

2) Façade

Les murs qui ne sont pas appareillés en pierre de pays doivent être enduits (lissé ou taloché), crépis (lissé) ou recouvert d'un bardage bois. Les bardages métalliques sont admis sur les exploitations forestières, les constructions nécessaires à l'exploitation des carrières et les équipements publics mais les murs appareillés en pierre de pays y sont interdits.

Les couleurs employées pour les enduits ou les crépis seront dans un ton similaire à la pierre locale (beige) ou dans une nuance de gris. La couleur des bardages devra se rapprocher de la teinte naturelle du bois. La couleur blanche est interdite.

Pour les habitations, un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade. Jusqu'à deux couleurs différentes de façade seront admises pour les constructions d'une même unité foncière.

La tonalité des menuiseries, volets, portes, fenêtres, encadrement et ferronneries devra s'harmoniser avec celle de la façade. Une seule couleur et un seul aspect seront admis pour ces éléments sur les constructions d'une même unité foncière. Pour les constructions comportant des portes et fenêtres en bois traité de teinte naturelle ou en PVC blanc, les autres menuiseries pourront être traitées dans une autre couleur.

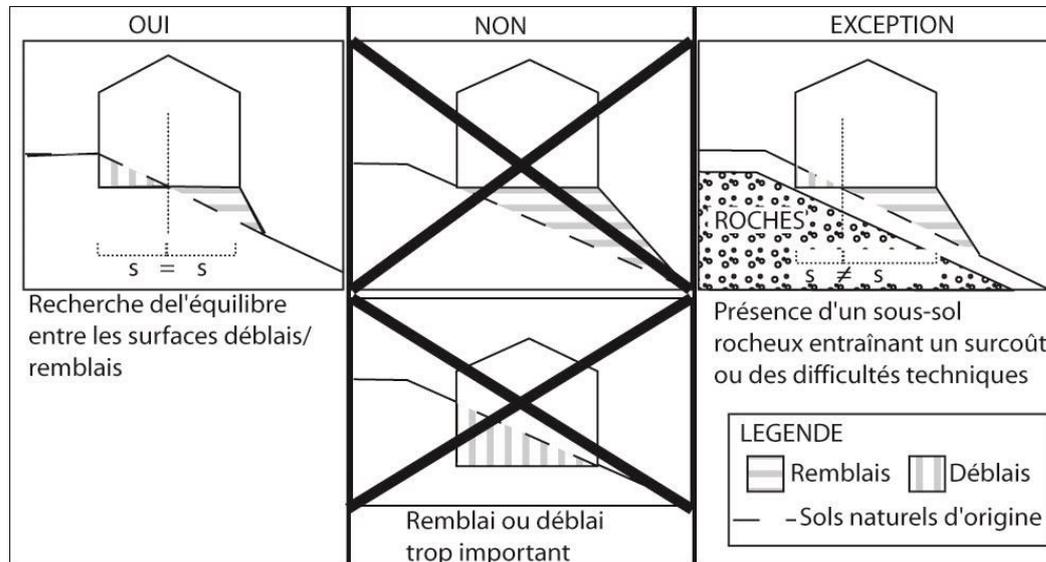
L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées en façade sous réserve d'une bonne intégration à la construction.

ZONE N

3) Exhaussement / affouillement

Les constructions s'adapteront au mieux à la pente naturelle du terrain en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous sol).



ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations

Les coupes et abatages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés repérés sur le règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable (art. R130-1 du Code de l'Urbanisme).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.

ANNEXES

TITRE III

LEXIQUE

ACCES

Permet la desserte d'une propriété ; en revanche, un passage de largeur et de longueur plus ou moins réduite, faisant partie intégrante ou non d'un fond privé, présente le caractère d'une voie dès lors que ce passage dessert plusieurs propriétés.

ANNEXES

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment dont la destination relève d'une des destinations prévues à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. piscine, abri de jardin, remise, garage ...).

CONSTRUCTION NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLIQUES OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociales, sanitaires, culturelles...) ainsi que des constructions privées de même nature.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dont le règlement prévoit un COS maximal de 0,5 on peut construire jusqu'à 1000 m² x 0,5 = 500 m² de SHON.

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction.

ESPACE LIBRE

Espaces sur lesquels ne s'exerce pas l'emprise au sol des bâtiments à l'exception des aires de stationnement, des aires de stockage et des dépôts à l'air libre, des terrasses et des bords aménagés des piscines.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation (ex. : pièces supplémentaires, remise, garage, ...).

HABITATION LEGERE DE LOISIR

Construction démontable ou transportable destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLIQUES OU D'INTERÊT COLLECTIF

Il s'agit de constructions techniques publiques (pylônes, transformateurs, réservoirs, etc.).

PARC RESIDENTIEL DE LOISIR

Un parc résidentiel de loisir est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R111-32 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des habitations légères de loisir ou des résidences mobiles (mobil home).

ANNEXES

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles contigües sur lesquelles la construction projetée prendra place ou appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte correspond à la voie sur laquelle se situe l'accès principale d'une parcelle.

TITRE IV

LISTE DU PATRIMOINE PROTÉGÉ

Le tableau ci-contre dresse la liste des éléments du paysage et des immeubles ou monuments à protéger en application de l'article L123-1-5§7 du code de l'urbanisme.

Article L123-1-5 7°) du Code de l'urbanisme :

« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 [...]. À ce titre, le règlement peut [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. [...] »

Les prescriptions de nature à assurer leur protection figurent à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement.

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Lieu-dit : L'Estrade | |
|  | Allée cavalière du Château de l'Estrade Parcelles C490, C506, C507 |
| Laborie | |
|  | Four à pain Parcelle B636 |
|  | Four à pain Parcelle B636 |

ANNEXES

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Laborie | |
|  | Maison traditionnelle en ruine Parcelle B317 |
|  | Maison traditionnelle en ruine Parcelle B317 |
|  | Four à pain Parcelle B319 |
|  | Grange Parcelle B327 |
|  | Sécadou Parcelle B326 |

ANNEXES

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Laborie |  <p data-bbox="639 219 826 349">Puits Parcelle B330</p> |
| Fromental |  <p data-bbox="639 624 826 754">Sécadou Parcelle B501</p> |
|  | <p data-bbox="639 974 826 1104">Puits Parcelle B501</p> |
| Roquetanière |  <p data-bbox="639 1384 826 1514">Four à pain Parcelle B391</p> |

ANNEXES

La Rénaldie



Cour de ferme avec four à pain, puits, sécadou et annexe

Parcelle B576



Lacombe



Sécadou

Parcelle B812

ANNEXES

La Martinie



Grange remarquable

Parcelle B795



Four à pain

Parcelle B795



Cours de ferme avec puits et four à pain

Parcelle B795



ANNEXES

Grenier



Ancienne grange

Parcelle A55



Chapelle

Parcelle A55



Four à pain

Parcelle A55

La Vernette



Four à pain

Parcelle A55

ANNEXES

La Vernette



Puits

Parcelle A138

Lacaze



Four à pain

Parcelle A138

Le Puech



Ferme traditionnelle avec Colombier

Parcelle A277

ANNEXES

Le Verdier Haut



Grange

Parcelle A232



Ferme traditionnelle

Parcelle A233

Le Viala



Four à pain

Parcelle F330



Puits

Parcelle F328

ANNEXES

Moulin de la Galteyrie



Le moulin

Parcelle A389



Four à pain

Parcelle A389

Moulin du Puech



Moulin et four à pain

Parcelle A333

ANNEXES

Le Bourg



Colombier, rue Figeagaise

Parcelle C650



Cheminée d'usine, quartier de la gare

Parcelles AD1043 et AD 1045

Puechroux



Arbre isolé,
parcelle cadastrée D 279