



*Département de la Sarthe
Commune de Solesmes*

PLAN LOCAL D'URBANISME

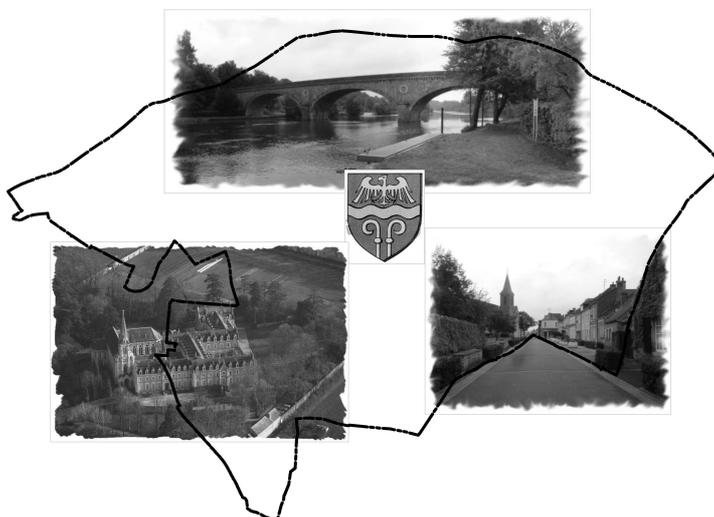
REVISION N°3

3A

**REGLEMENT
REGLEMENT ECRIT**

**DOSSIER D'APPROBATION
DU PROJET**

Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
17 JANVIER 2013



P.L.U.	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
REVISION N°3	10 OCTOBRE 2008	06 JUILLET 2010	17 JANVIER 2013
DATE DE DERNIERE MODIFICATION : JANVIER 2013			

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13 FAX : 09 71 70.47.71
E-MAIL : urba.dewailly@orange.fr

DEWAILLY
Xavier
 Urbaniste qualifié

3 allée Jean Jaurès
 72 100 Le Mans
 Tel: 02 43 72 79 13
 Fax: 09 71 70 47 71
 urba.dewailly@wanadoo.fr
 dewaillyurbaniste@wanadoo.fr

REVISION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOLESMES

REGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

Titre I : Dispositions Générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV : Dispositions applicables à la zone agricole et aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain (zones urbaines ou zones naturelles) : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain,

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur la constructibilité de votre terrain. Le mode d'emploi du dossier, figurant au verso de sa couverture, vous indique les opérations complémentaires à effectuer.

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE S.F.U.
3 ALLEE JESN JAURES. 72100 LE MANS
Tél. : 02 43.72.79.13 Fax : 09.71.70.47.71
E-mail : urba.dewailly@wanadoo.fr

JANVIER 2013

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

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

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées (article R 111-38 du code de l'urbanisme)
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

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

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

ARTICLE L 111.3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE L 111.9 - L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

ARTICLE L 111.10 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans des conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise en étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par "l'autorité compétente" et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

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

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

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

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ARTICLE R 111.2 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R 111.4 - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R 111.15 - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

ARTICLE R 111.21 - Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique joint en annexe du présent dossier).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

La zone urbaine comprend les zones :

- UC : centre du bourg
- UP : zone d'extension récente avec un secteur **UPj** où ne sont autorisées que des constructions annexes
- UA : zone d'activités
- UE : zone destinée à l'accueil des équipements publics et des installations d'intérêt général

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- **AU** : zone d'urbanisation future
- **AUh**: zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat avec un secteur AUhj où ne sont autorisées que des constructions annexes
- **AUa**: zone d'urbanisation anticipée pour les activités
- **AUL**: zone d'urbanisation anticipée pour les loisirs

La zone A est la zone qui est protégée pour l'activité agricole.

Les zones N sont les zones naturelles protégées pour les sites et paysages et les risques naturels. Elles comprennent les secteurs :

- **Nc**, constructibles au coup par coup avec un **secteur Nc1** où les constructions ne sont autorisées que sur des terrains d'au moins 2 500 m² et un **secteur Ncs** où seules les constructions liées à la vocation spirituelle des lieux sont autorisées
- **NL** où des aménagements à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public sont autorisés.
- **Np** , zones plus strictement protégées pour les sites et paysages et les risques naturels

Il y a des secteurs « i » correspondant au risque d'inondation le long de la Sarthe.

Il y a des secteurs « r1, r2 et r3 » correspondant aux secteurs de risques miniers.

Il y a des secteurs " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Leur délimitation est reportée sur les documents graphiques dits "plans de zonage" figurant au dossier.

Les documents graphiques font, en outre, apparaître les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics **auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 123.1 et 17 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme**

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

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

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

C'est la zone centrale et ancienne du bourg. Elle est entièrement située dans le périmètre de protection de l'église Saint Pierre qui est classée monument historique.

Elle comprend un secteur « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle.

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

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans le secteur « v » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (matériel de lutte contre l'incendie et matériel de collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

Pour toutes les constructions nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

Tout nouveau logement créé dans la zone UC doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des ordures ménagères

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

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

Toute construction nouvelle comprise dans un alignement de constructions existantes ou à créer doit être implantée dans la continuité de cet alignement

Un retrait partiel ou total pourra être autorisé si:

- un ou deux bâtiments édifiés sur des parcelles voisines sont eux mêmes en retrait. Dans ce cas le bâtiment à construire sera implanté en continuité de la ou des constructions voisines
- pour respecter les arbres de haute tige ou les murs de clôture existants qui seront conservés
- pour assurer une meilleure sécurité des piétons: dans ce cas le retrait sera limité à 1 mètre

En cas de construction isolée édifée en retrait, celle ci sera totalement implantée dans une bande de 20 m par rapport à la voie avec un retrait minimal de 5 m, de préférence dans l'axe de la parcelle. Il sera maintenu ou créé sur la voie s'il n'existe pas déjà, en limite parcellaire un mur ou un muret surmonté d'une grille d'une hauteur d'1 mètre minimum conformément à l'usage local.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

* Les constructions neuves comprises dans un alignement bâti déjà constitué ou le prolongeant devront occuper la largeur complète de la parcelle sur la voie afin d'assurer la continuité du bâti.

* Si la construction ne peut pas occuper toute la largeur de la parcelle, il sera maintenu ou créé sur la voie, s'il n'existe pas déjà, un mur ou un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur de 1 m minimum, conformément à l'usage local.

- * La construction hors alignement bâti en limite séparative est autorisée:
 - lorsque le bâtiment à construire constitue une extension mesurée d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine et que son gabarit est identique à celui ci.
 - lorsque le bâtiment à construire constitue une dépendance à rez de chaussée d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine.
 - lorsque le bâtiment à construire est un abri de jardin ou assimilé.
 - lorsque le bâtiment à construire est accolé à un bâtiment existant de même gabarit construit sur la parcelle voisine

* L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement

* Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m au faitage par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments publics et aux bâtiments d'intérêt général remplissant une mission de service public (éducation, santé, loisirs...)
 - aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
 - en cas de reconstruction ou d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois augmenter la hauteur existante.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés. Les toitures et façades végétalisées sont autorisées

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

Environnement :

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) AUTRES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (minimum 20 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement en toiture horizontale peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

5) AUTRES CONSTRUCTIONS (ACTIVITES, EQUIPEMENTS PUBLICS...)

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

6) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de planchers existant avant le début des travaux.

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations groupées d'au moins 5 habitations, l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² par habitation.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage ou toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, il doit rester en pleine terre au moins 20 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions d'immeubles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE UP

La zone UP est la zone urbaine périphérique.

Elle comprend un secteur UPj où n'est autorisée que la construction d'annexes à des constructions principales situées dans la zone UP voisine.

La zone UP comprend deux secteurs à risques :

- un secteur UPr1 à risque de tassement présentant un aléa faible,
- un secteur UPr2 à risque d'effondrement localisé présentant un aléa faible,

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UP.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS -

Dans la zone UP et dans les secteurs UPj, UPr1 et UPr2 :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement de caravanes et de mobil homes.

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

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Dans le secteur UPj :

Les constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UPr1 : Zone Urbanisée Périphérique à risque de tassement présentant un aléa faible

Toutes les constructions, occupations du sol, ainsi que tous travaux sur les constructions, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général et de celles visées à l'article 2

La réalisation d'affouillements et exhaussements de toutes natures à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation de travaux et aménagements figurant dans l'article 2.

Dans le secteur UPr2 : Zone Urbanisée Périphérique à risque d'effondrement localisé présentant un aléa faible

Toute extension de l'existant conduisant à la création de logement supplémentaire.

Toutes les constructions, occupations du sol, ainsi que tous travaux sur les constructions, à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général et de celles visées à l'article 2

La réalisation d'affouillements et exhaussements de toutes natures à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la réalisation de travaux et aménagements figurant dans l'article 2.

ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, situé dans le périmètre de protection de l'église Saint-Pierre, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Dans la zone UP

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UP.

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

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Dans le secteur UPj :

La construction d'annexes à des constructions principales situées dans la zone UP voisine.

Dans le secteur UPr1 : Zone Urbanisée Périphérique à risque de tassement présentant un aléa faible

- la reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié « aux risques miniers tels qu'exposés dans l'étude Géoderis annexée au PLU »

- les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (aménagement internes, traitement de façade, réfection des toitures...),

- les travaux de mise aux normes, destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,

- l'aménagement des combles

- les transformations ayant pour effet des changements de destination

- l'extension des bâtiments existants et (ou) la réalisation d'annexes dissociées non habitables (garage, abris de jardins, piscines non couvertes...).

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques et leurs conséquences,

- les travaux de démolition,

Toute construction, toute extension ou tout aménagement de l'existant conduisant ou non à la création d'un logement supplémentaire sont soumis à un risque de tassement de niveau faible. Aussi, il convient de rappeler au pétitionnaire qu'il lui revient de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction, d'extension ou d'aménagement de l'existant conduisant ou non à la création d'un logement supplémentaire, à la nature du sous-sol.

Dans le secteur UPr2 : Zone Urbanisée Périphérique à risque d'effondrement localisé présentant un aléa faible

- La reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié « aux risques miniers tel qu'exposés dans l'étude Géoderis annexée au PLU » sous condition de prise en compte du risque dans le projet, attestée par l'architecte ou un homme de l'art, certifiant la réalisation des études nécessaires et constatant que le projet prend en compte le risque mouvement de terrain au stade de la conception. Dans ce cas, une extension de surface de planchers par rapport à la situation antérieure est admise dans la limite de 50 m².

- les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (aménagement internes, traitement de façade, réfection des toitures...),

- les travaux de mise aux normes, destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,
- l'aménagement des combles, sous réserve qu'il ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,
- les transformations ayant pour effet des changements de destination, dans la limite d'un logement nouveau par bâtiment,

- Dans la limite de 50 m² de surface de planchers : l'extension des bâtiments existants et (ou) la réalisation d'annexes dissociées non habitables (garage, abris de jardins, piscines non couvertes...) à moins de 20 mètres de la construction principale. Tout projet de plus de 40 m² de surface de plancher ne sera autorisé que sous condition de prise en compte du risque dans le projet et d'adaptation du projet de construction à la nature du sous-sol, attestées par un architecte ou un homme de l'art certifiant la réalisation des études nécessaires et constatant que le projet prend en compte le risque mouvement de terrain au stade de la conception.

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques et leurs conséquences,
- les travaux de démolition.

Il est précisé que si des investigations ultérieures (sondages, etc...) démontraient une diminution des risques sur les secteurs UPR1 et UPR2, le règlement graphique - Plan de zonage - ferait l'objet d'une modification localisée dans un délai maximum de 5 ans à compter de cette connaissance de la diminution des risques.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (matériel de lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

Pour toutes les constructions nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

Tout nouveau logement créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des ordures ménagères

ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien contigu ou voisin conduisent à adopter un recul moindre.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle peut être implantée soit à la limite d'emprise, soit en retrait d'au moins 3 m.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.

Toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

En cas de recherche d'une orientation Nord Sud destinée à favoriser l'utilisation de l'énergie solaire, la construction peut être implantée à au moins 1 m en tout point de la limite séparative

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m. l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée à condition de n'être pas implantée plus près de la voie que la maison d'habitation.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol (surface au sol des bâtiments) autorisée des constructions est de 60 % sauf pour les constructions à usage de commerce, de services ou d'activités où l'emprise au sol pourra atteindre 80 % :

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable.

Cette hauteur pourra atteindre un étage plein sur rez de chaussée et un comble aménageable:

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m², à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et aux bâtiments d'intérêt général remplissant une mission de service public (éducation, santé, loisirs...)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (minimum 20 au m²)

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement **recommandé** qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de planchers, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de planchers existante avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de planchers de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les opérations groupées d'au moins 5 habitations, l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² par habitation.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Pour les constructions d'immeubles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation.

Les bandes de terrains laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UP 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

0,60 pour les constructions à usage d'habitation isolées,

0,80 pour les groupes d'habitations et pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe.,

1 pour les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau ou de service,

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ZONE UA

La zone UA est la zone destinée à l'accueil des activités.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UA.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

Les constructions à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et de caravaning et les parcs d'attractions ouverts au public.

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

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

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UA.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface totale au sol et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors Œuvre Nette en m² existante avant toute extension:

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge orangé (RD 309) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée par les poteaux incendie ou tout autre moyen.

2 - ASSAINISSEMENT**a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Ce réseau devra être distinct du collecteur des eaux usées industrielles.

b) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

c) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 25 m de l'axe des routes à grande circulation (35 m pour la partie habitation éventuellement intégrée dans le bâtiment à usage d'activité)
- 15 m de l'axe des voies pour les autres routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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

Toutefois, ce retrait peut être réduit de 0 à 5 m pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

3) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement pour le logement
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de planchers de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface de planchers de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface de planchers de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

L'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² pour 2 emplois.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Des écrans plantés de 2 m de large, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux, soit par des clôtures en planches soignées.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 10 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m² et à partir de 2 000 m², elles seront de plus coupées par des haies.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE UE

La zone UE est la zone destinée à l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle, de loisirs, scolaire ou médico-sociale.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UE.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement public, ou d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle, de loisirs, scolaire ou médico-sociale ouverts au public ainsi que les constructions et logements de fonction nécessaires à ces activités, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface totale au sol et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée).

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UE.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets

ARTICLE UE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE UE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et ayant des coloris en harmonie avec l'environnement.

3) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites. Elles seront dans la mesure du possible végétalisées.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

2 places de stationnement par logement de fonction.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de planchers de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard ces caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Ces dispositions sont cumulatives.

L'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² pour 100 m² de construction.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m² et à partir de 2 000 m², elles seront de plus coupées par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée pour l'urbanisation future. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation anticipée que par une modification ou une révision du PLU.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le comblement des mares existantes et le remblaiement des zones humides est interdit.

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

L'extension des bâtiments et des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²

- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

La création d'annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient installées à moins de 30 m des bâtiments existants

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales

- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Les annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes devront être installées à moins de 30 m des bâtiments existants.

ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des annexes dissociées est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes. »

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés. Les toitures et façades végétalisées sont autorisées

2) EXTENSION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION EXISTANTES ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.

ZONE AUh

La zone AUh est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'habitations mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le comblement des mares existantes et le remblaiement des zones humides est interdit.

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux **non alimentaires**, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et respecte les Orientations Spécifiques d'Aménagement

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées

* **La création d'annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes** sous réserve qu'elles soient installées à moins de 30 m des bâtiments existants

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

* Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUh.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

2 - VOIRIE

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

Les caractéristiques de la voirie seront étudiées de façon à rendre lisible la hiérarchisation des voies entre voirie primaire, secondaire et tertiaire. Les voies secondaires et tertiaires recevront autant que faire se peut un usage mixte privilégiant son appropriation par les piétons.

Les revêtements perméables seront privilégiés

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution. Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (matériel de lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour. L'emprise de la placette de retournement devra être minimisée et le revêtement sera le plus perméable possible.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée par les poteaux incendie ou tout autre moyen.

2 - ASSAINISSEMENT**a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) Eaux pluviales

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

La mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics

Tout nouveau logement créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des ordures ménagères

Les points d'apport volontaires enterrés sont autorisés.

ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Pour les limites entre l'opération et les voies et emprise publiques riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

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

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et éventuellement un comble aménageable:

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
- pour les constructions ayant une toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10°) ou arrondie

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt général
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (minimum 20 au m²)

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le traitement en toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10°) ou arrondie peut être autorisé s'il est en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

5) DIVERS

Il est fortement recommandé qu'aucune clôture ou haie vive ne soit implantée dans l'espace privatif compris entre la façade des constructions et la limite d'emprise de la voirie. Les clôtures des jardins situés à l'arrière des constructions devront être constituées uniquement par des haies vives et (ou) par un grillage vert foncé d'un mètre de hauteur.

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux

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

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les ateliers
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard ces caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement **recommandé** que deux places de stationnement soient directement accessibles du domaine public.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 4 lots. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement peu imperméable.

Pour les opérations groupées, l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² par habitation.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Il devra rester au moins 30 % de la parcelle en espaces non imperméabilisés. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

Pour les constructions d'immeubles, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ou non (espace vert, cheminement piétonnier...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation. Afin d'éviter un trop grand éparpillement de ces espaces communs, il est recommandé de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,**
- 0,50 pour toutes les autres constructions.**

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ZONE AUa

La zone AUa est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'activités mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée sous certaines conditions.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUa.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes

ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUa.

* Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales **non alimentaires**, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent
- et que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,) sont autorisées à condition que leur insertion dans leur environnement soit étudiée avec soin afin de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface totale au sol et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

Les constructions prenant accès directement sur la voie de contournement de Sablé sur Sarthe sont interdites.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée par les poteaux incendie ou tout autre moyen.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Ce réseau devra être distinct du collecteur des eaux usées industrielles.

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

c) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets

ARTICLE AUa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

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

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

Toutefois, ce recul peut être supprimé pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m

ARTICLE AUa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère au département est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une innovation architecturale, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

3) DIVERS

Les clôtures sont facultatives. Elles devront être constituées par une clôture grillagée de couleur verte, d'une hauteur de 2 m maximum, doublée obligatoirement d'une haie bocagère d'essences locales.

Les clôtures, avec poteaux et plaques ciment, sont interdites, ainsi que tout mur bahut en dehors d'un élément signalétique ou pour intégrer les coffrets divers en limite de parcelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² pour 3 emplois.

Ces dispositions sont cumulatives.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique par activité. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Des haies champêtres devront être plantées par l'aménageur le long des fonds de parcelles en limite des zones naturelles et urbaines afin d'assurer une transition avec le milieu naturel et afin de jouer un rôle de zone tampon avec les éventuelles habitations voisines.

Des écrans plantés de 2 m de large, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts.

Les zones de stockage devront être dissimulées soit par des clôtures en grillage doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux, soit par des clôtures en planches soignées.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m² et à partir de 2 000 m², elles seront de plus coupées par des haies.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ZONE AUL

La zone AUL est la zone destinée à accueillir des aménagements de tourisme et de loisirs ouverts au public.

Elle comprend un secteur « i » correspondant au risque d'inondation le long de la Sarthe.

Elle comprend un secteur « r3 » à risque d'effondrement localisé présentant un aléa moyen ou fort.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i » : Voir le règlement du PPRI

Dans le secteur « r3 » : Toute construction

Dans le reste de la zone AUL

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

ARTICLE AUL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Dans le secteur « i » Les aménagements de tourisme et de loisirs ouverts au public dans les limites permises par le règlement du PPRI

Dans le reste de la zone AUL

Les aménagements liés à l'accueil du public (bâtiment d'accueil, sanitaires, aire de loisirs...)

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

2 - VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU L 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU L 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE AU L 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Sans objet.

ARTICLE AU L 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU L 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet

ARTICLE AU L 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE AU L 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des aménagements doivent être assurés en dehors du domaine public.

ARTICLE AU L 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU L 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

C'est la zone protégée pour l'activité agricole

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone A:

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines et des zones AU, AUh et AUa et des secteurs Nc.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 150 m des bâtiments d'exploitation.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées à condition que ces constructions à usage d'habitation existantes soient liées aux exploitations agricoles

Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole. Toutefois pour les activités touristiques (gîte à la ferme, camping à la ferme, table d'hôte, vente à la ferme...), seuls les aménagements de bâtiments existants sont autorisés.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....).

Les constructions destinées au stockage de produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

Les constructions prenant accès directement sur la RD 309 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante prenant déjà directement accès sur cette voie (La Bodinière).

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 309 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 309.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 m au faitage par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faitage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt général
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, éoliennes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols accessibles de l'extérieur sont interdits. Le présent paragraphe ne s'applique pas aux fosses à lisier, qu'elles soient extérieures ou sous bâtiment.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

Ouvertures :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

Environnement :

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (minimum 20 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement en toiture horizontale peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

5) AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS AGRICOLES....)

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

6) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement **recommandé** pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés en fonction de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier.... à l'exclusion des haies de conifères (voir liste en annexe).

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone naturelle.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend un secteur « c » où sont autorisées des constructions nouvelles à usage d'habitation

Elle comprend un secteur « c 1 » où les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont autorisées que sur des terrains d'au moins 2 500 m²

Elle comprend un secteur Ncs où seules les constructions liées à la vocation spirituelle des lieux (édifices de culte, accueil de pèlerins....) sont autorisées

Elle comprend un secteur "i" correspondant au risque d'inondation le long de la Sarthe.

Elle comprend un secteur « L » où les constructions et installations à usage de tourisme et de loisirs ouvertes au public sont autorisées.

Elle comprend des secteurs "p" plus spécialement protégés pour les sites et paysages.

Elle comprend 3 types de secteurs de risques miniers.

- les secteurs « r1 » à risque de tassement présentant un aléa faible,
- les secteurs « r2 » à risque d'effondrement localisé présentant un aléa faible,
- les secteurs « r3 » à risque d'effondrement localisé présentant un aléa moyen ou fort.

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 309 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Elle comprend des secteurs « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i »

Le règlement du PPRNI se superpose au règlement de la zone N ou du secteur Np. C'est la règle la plus contraignante qui doit s'appliquer.

Dans les secteurs « p », « pr2 » et « pr3 »

- Toute construction à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Tout comblement de mare et tout remblaiement de zone humide

Dans les trois secteurs Nr1, Nr2 et Nr3 :

- Toute division parcellaire en vue de la construction
- Toutes les constructions, occupations du sol, ainsi que tous travaux sur les constructions, à l'exception de :
 - celles nécessaires au fonctionnement des services assurant une mission de service public ou d'intérêt général (lagune, bassin de rétention....)
 - et celles visées à l'article 2
- La réalisation d'affouillements et exhaussements de toutes natures à l'exception de ceux rendus nécessaires pour la

réalisation de travaux et aménagements figurant dans l'article 2.

Dans les secteurs Nr2 et Nr3 :

- Toute extension ou aménagement de l'existant conduisant à la création de logement supplémentaire

Dans le reste de la zone N et dans les secteurs Nc, Nc1, Ncs et NL

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté répertorié comme appartenant au patrimoine remarquable (étoile rouge sur le règlement graphique) doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

Dans le secteur « i »

Le règlement du PPRNI se superpose au règlement de la zone N ou du secteur Np. C'est la règle la plus contraignante qui doit s'appliquer.

Dans le secteur Nr1 : Zone naturelle à risque de tassement présentant un aléa faible

- la reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié « aux risques miniers tels qu'exposés dans l'étude Géoderis annexée au PLU »

- les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (aménagement internes, traitement de façade, réfection des toitures...),

- les travaux de mise aux normes, destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,

- l'aménagement des combles

- les transformations ayant pour effet des changements de destination

- l'extension des bâtiments existants et (ou) la réalisation d'annexes dissociées non habitables (garage, abris de jardins, piscines non couvertes...).

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques et leurs conséquences,

- les travaux de démolition,

Toute extension ou tout aménagement de l'existant conduisant ou non à la création d'un logement supplémentaire sont soumis à un risque de tassement de niveau faible. Aussi, il convient de rappeler au pétitionnaire qu'il lui revient de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction d'annexes dissociées non habitables, d'extension ou d'aménagement de l'existant conduisant ou non à la création d'un logement supplémentaire, à la nature du sous-sol.

Dans le secteur Nr2 : Zone naturelle à risque d'effondrement localisé présentant un aléa faible

- La reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié « aux risques miniers tel qu'exposés dans l'étude Géoderis annexée au PLU » sous condition de prise en compte du risque dans le projet, attestée par un architecte ou un homme de l'art, certifiant la réalisation des études nécessaires et constatant que le projet prend en compte le risque mouvement de terrain au stade de la conception. Dans ce cas, une extension de surface de planchers par rapport à la situation antérieure est admise dans la limite de 50 m²

- Les travaux d'entretien et de gestion des constructions et des installations existantes (aménagement internes sans changement de destination, traitement de façade, réfection de toitures...)

- Les travaux de mise aux normes destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,

- l'aménagement des combles, sous réserve qu'il ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,

- Dans la limite de 50 m² de surface de planchers : l'extension des bâtiments existants et (ou) la réalisation d'annexes dissociées non habitables (garage, abris de jardins, piscines non couvertes...). Tout projet de plus de 40 m² de surface de plancher ne sera autorisé que sous condition de prise en compte du risque dans le projet et d'adaptation du projet de construction à la nature du sous-sol, attestées par un architecte ou un homme de l'art certifiant la réalisation des études nécessaires et constatant que le projet prend en compte le risque mouvement de terrain au stade de la conception.

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques et leurs conséquences,

- les travaux de démolition.

Dans le secteur Nr3 : Zone naturelle à risque d'effondrement localisé présentant un aléa moyen ou fort

- la reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié « aux risques miniers tel qu'exposés dans l'étude Géoderis annexée au PLU » sous condition de prise en compte du risque dans le projet, attestée par l'architecte ou un homme de l'art, certifiant la réalisation des études nécessaires et constatant que le projet prend en compte le risque mouvement de terrain au stade de la conception. Dans ce cas, une extension de surface de planchers par rapport à la situation antérieure est admise dans la limite de 50 m².

- les travaux d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes (aménagements internes sans changement de destination, traitement de façade, réfection des toitures...),

- les travaux de mise aux normes, destinés à rendre accessibles les constructions aux personnes handicapées,

- l'aménagement des combles, sous réserve qu'il ne conduise pas à la création de logement supplémentaire,

- Dans la limite de 50 m² de surface de planchers : l'extension des bâtiments existants et (ou) la réalisation d'annexes dissociées non habitables (garage, abris de jardins, ...). Tout projet ne sera autorisé que sous condition de prise en compte du risque dans le projet et d'adaptation du projet de construction à la nature du sous-sol, attestées par un architecte ou un homme de l'art certifiant la réalisation des études nécessaires et constatant que le projet prend en compte le risque mouvement de terrain au stade de la conception.

- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques et leurs conséquences,

- les travaux de démolition.

Il est précisé que si des investigations ultérieures (sondages, etc...) démontraient une diminution des risques sur les secteurs NR1, NR2 et NR3, le règlement graphique - Plan de zonage - ferait l'objet d'une modification localisée dans un délai maximum de 5 ans à compter de cette connaissance de la diminution des risques.

Dans le reste de la zone N

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas

- 250 m² si S est inférieure à 167 m²

- 1,5 S si S est supérieure à 167 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante avant toute extension.

Cette extension peut s'opérer en outre à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

La transformation d'un bâtiment existant en construction à usage d'habitation à condition que :

- cette transformation soit limitée à 1 logement pour 100 m² d'emprise au sol du bâtiment existant et que ce bâtiment existant soit situé à moins de 50 m d'une habitation existante.

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.

- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 10 % de l'emprise au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux

- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances

- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.

- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

La transformation et l'extension de bâtiments existants en bâtiments d'hébergement à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public (gîte, chambre d'hôte, ferme auberge...) à condition que :

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 10 % de l'emprise au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

L'extension, la transformation et la construction de nouveaux bâtiments pour les activités existantes ainsi que le changement d'affectation des bâtiments existants, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement non liées aux exploitations agricoles, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés à condition que :

- cette activité n'entraîne aucun dépôt extérieur aux bâtiments
- les bâtiments soient situés à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ces bâtiments soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux dont l'emprise au sol est au plus égale à 40 m² à condition que leur hauteur soit au plus égale à 3 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits), que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

Dans les secteurs Nc, outre tout ce qui est possible en zone N, peuvent être autorisées nonobstant les dispositions de l'article précédent:

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes accolées ou dissociées

Dans les secteurs Nc1, outre tout ce qui est possible en zone N, peuvent être autorisées nonobstant les dispositions de l'article précédent:

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne sont autorisées que sur des terrains d'au moins 2 500 m² afin de préserver l'urbanisation traditionnelle

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes accolées ou dissociées à ces constructions à usage d'habitation existantes

Dans le secteur Ncs

L'extension des bâtiments existants.

Les seules constructions nouvelles autorisées dans ce secteur sont les constructions liées à la vocation spirituelle des lieux (édifices de culte, accueil de pèlerins....)

Dans le secteur NL

Les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public, et les équipements qui y sont directement liés.

Dans le secteur « s » , la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

Dans le secteur « v » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 309) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

Sans objet pour les terrains raccordables au réseau d'assainissement.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 309 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 309.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans les secteurs Nc et Nc1

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et éventuellement un comble aménageable:

- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
- pour les constructions ayant une toiture horizontale

Dans le secteur Ncs

La hauteur hors tout des constructions nouvelles, des extensions des constructions existantes et des annexes dissociées est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes.

Dans le secteur NL

La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée pour les constructions ayant une toiture horizontale

Dans la zone N:

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des annexes dissociées est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes. »

Dans l'ensemble de la zone N et de tous ses secteurs et sous secteurs (Nc, Nc1, Ncs, NL, Np)

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt collectif
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

Ouvertures :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

Environnement :

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (minimum 20 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

5) AUTRES CONSTRUCTIONS (EQUIPEMENTS PUBLICS..)

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

6) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement **recommandé** pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Les sentiers de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés en fonction de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères (voir liste en annexe).

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.