DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE CHALLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en Compatibilité n°1

3A

REGLEMENT
REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du
17 septembre 2026

Séverine PEZZECIN
Maire

MAIRIE DE CHALLES 72250 SARTHE

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : APPROBATION

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT: Septembre 2026

Xavier DEWAILLY - Urbaniste QUALIFIE
3 Allée Jean Jaurès 72100 LE MANS
TEL : 02 43 72 79 13 urba.dewailly@orange.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE CHALLES

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.

► *Ce règlement comprend un certain nombre de **recommandations** allant dans le sens du développement durable : **elles sont en italique dans le texte**.*

XAVIER DEWAILLY, URBANISTE QUALIFIE.
3 ALLEE JEAN JAURES. 72100 LE MANS
Tél. : 02 43.72.79.13
E-mail : urba.dewailly@orange.fr

Septembre 2026

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

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

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION OU A DECLARATION PREALABLE

- 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 demandes d'arrachage et de percement des éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique

- 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 L 421-3 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).

NB : Lorsqu'on parle dans ce règlement de constructions existantes, il s'agit des constructions existantes le jour de l'approbation de ce PLU.

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 et forestières (N).

La zone urbaine comprend les zones :

- **UC** : zone centrale avec un sous secteur **« a »** non raccordé au réseau d'assainissement collectif
- **UP :** zone d'extension récente avec un sous secteur **« a »** non raccordé au réseau d'assainissement collectif
- **UA** : zone d'activités

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- **AUh**: zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- **AUa**: zone d'urbanisation anticipée pour les activités
- **AUEh**: zone humide destinée à devenir un parc public

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

Elle comprend des **secteurs Ah** correspondant aux constructions existantes en zone agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole

Elle comprend **un secteur Ap** où toute construction est interdite pour ne pas compromettre le développement à long terme de l'urbanisation.

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

- **des secteurs Nh** correspondant aux constructions existantes en zone naturelle et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole
- **les secteurs Np ,** plus strictement protégés pour les sites et paysages et les risques naturels
- **le secteur NL** destiné à accueillir des équipements de sports et de loisirs ouverts au public
- **le secteur Npv, destiné à accueillir un parc photovoltaïque au sol**

****

Il y a des zones humides délimitées par un bureau d'études spécialisé dans les zones d'extension potentielles autour du bourg et par une commission locale après un travail sur le terrain sur le reste de la commune.

Il y a des secteurs « n » où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.

Il y a des sous secteurs « r » de risques de mouvement de terrain

Il y a des sous 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 **et des espaces boisés classés qui sont strictement protégés.**

Dans les espaces boisés classés, « le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements » (article L 130-1 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

La zone UC est la zone urbaine centrale dense de l'agglomération. C'est le centre historique à vocation d'habitat, de commerces, de bureaux, de services...

Elle est entièrement située dans le Périmètre de Protection Modifié de l'église.

Elle comprend un sous secteur "a" qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif

Elle comprend un secteur « n » où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.

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

Toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

SECTION 1
NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

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

Le stationnement des caravanes et des mobil homes, les habitations légères de loisirs et le camping.

Les dépôts 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.

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

Dans le secteur « n », tout aménagement ou toute construction susceptible de porter gravement atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Dans toute la zone UC, quiconque désire démolir en tout ou en partie un ensemble bâti de qualité à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone UC.

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

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.

Le stationnement des caravanes dans la limite de 48 heures maximum

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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de 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 accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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 desservant plus de 3 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules 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 des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Dans le secteur UCa, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé par le SPANC. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, 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.

Dans le secteur UCa n, le dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé de manière à ne jamais risquer de polluer le ruisseau du Narais afin de ne pas porter atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

Dans le reste de la zone UC, 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

A l'intérieur de 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*
- *les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible depuis les espaces publics*

En cas de division d'une maison en plusieurs logements, il est souhaitable que tout nouveau logement créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de la collecte sélective.

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Dans le secteur UCa: 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 l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

Dans le reste de la zone UC, 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 : dans ce cas le retrait sera limité à 2 mètres
- pour assurer une meilleure sécurité des piétons: dans ce cas le retrait sera limité à 1 mètre

En cas de construction isolée édifiée en retrait, celle-ci sera totalement implantée 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'ensemble du muret et de la grille ne devra pas dépasser 1,80 m.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction 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. L'ensemble du muret et de la grille ne devra pas dépasser 1,80 m.

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 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

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction existante jusqu'à la limite séparative ou jusqu'à au moins 0,50 m de la limite séparative.

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 2 constructions est une annexe (garage, abri…), les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 1 mètre.

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 maximale des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable.

En cas de contiguïté, le faîtage des constructions ne devra ni excéder de plus d'1 m la hauteur moyenne des faîtages des constructions immédiatement voisines ni lui être inférieure de plus d'1 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et aux bâtiments d'intérêt général ou 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.**
- 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 plaques béton et des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses…) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées, de bac acier ou de plaques en fibres ciment 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 et restaurée si elle est visible, 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 dimensions sont en général plus hautes que larges.

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 petites maisons de jardin,), 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 des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront avoir une pente d'au moins 40° et être exécutées en ardoise ou en tuile plate petit moule (minimum 60 au m²). 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 fibres ciment. Les annexes accolées (vérandas…) pourront avoir une pente inférieure à 40°.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ….) peut être autorisée 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 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 murs anciens devront être sauvegardés ou reconstitués à l'identique.

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 lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public.

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 notamment 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.

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.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe 2 : « Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable - Prescriptions relatives aux éléments de paysages ».

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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 *en suivant les recommandations du guide joint en annexe 1 : « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes » (chambre d'agriculture –janvier 2013)*

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.

ARTICLE UC 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE UC 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE UP

Cette zone comprend les zones d'extension récentes et prévisibles de l'agglomération sur des terrains déjà en partie viabilisés.

Elle comprend un secteur "a" qui n'est pas raccordé au réseau d'assainissement collectif

Elle comprend un secteur « n » où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.

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 et dans le secteur UPa.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 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 sauf dans le cadre d'aire d'accueil temporaire des camping cars.

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 « n », tout aménagement ou toute construction susceptible de porter gravement atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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 et dans le secteur UPa.

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

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.

Le stationnement des caravanes dans la limite de 48 heures maximum

SECTION 2

CONDITIONS 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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de 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 accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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 desservant plus de 2 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules 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 des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Dans le secteur UPa, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé par le SPANC. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, 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.

Dans le secteur UPa n, le dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé de manière à ne jamais risquer de polluer le ruisseau du Narais afin de ne pas porter atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

Dans le reste de la zone UP, 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

A l'intérieur de 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*
- *les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible depuis les espaces publics*

En cas de division d'une maison en plusieurs logements, il est souhaitable que tout nouveau logement créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de la collecte sélective.

ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Dans le secteur UPa: 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 l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées.

Dans le reste de la zone UP, 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 doit être implantée à l'alignement ou à au moins 1 m de l'alignement s'il y a un trottoir et à au moins 2 m de l'alignement s'il n'y a pas de trottoir.

La façade comportant l'accès du garage devra toujours être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'accès de la parcelle afin de permettre le stationnement d'une voiture devant le garage.

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 pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...), soit lorsqu'il y a recherche de l'implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction existante, sans se rapprocher de la voie de desserte de la construction

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 40 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 1,50 m en tout point de la limite séparative

Les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction existante jusqu'à la limite séparative ou jusqu'à au moins 0,50 m de la limite séparative.

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 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 2 constructions est une annexe (garage, abri…), les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 1 mètre.

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 -

Pour les terrains de plus de 250 m², l'emprise au sol autorisée des constructions est de 60 % sauf pour les constructions à usage d'équipement public, de commerce, de services ou d'activités où l'emprise au sol pourra atteindre 80 %.

Pour les terrains de moins de 250 m², l'emprise au sol autorisée des constructions n'est pas limitée.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable avec 11 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur…) ne rentrant pas dans ce calcul. La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètre de la cote du terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux bâtiments publics ou 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 dépasser la hauteur 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. Les garages en sous-sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- 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 plaques béton et des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses…) est interdit.
L'emploi de tôles galvanisées, de bac acier ou de plaques en fibres ciment 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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect 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 fibres ciment.
L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ….) 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.

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.
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m sauf si la clôture fait office de mur de soutènement
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.

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 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 de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.

1 place de stationnement par 25 m² de surface utile 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.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard des 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 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.

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

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.

Il devra être réalisé une aire de stationnement pour vélo pour 50 m² de surface de planchers pour les équipements publics, les commerces et les services.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe « Prescriptions relatives aux éléments de paysages »

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 *en suivant les recommandations du guide joint en annexe 1 : « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes » (chambre d'agriculture –janvier 2013)*

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.

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 groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, aires de jeux, jardin public…) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation.

SECTION 3
POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE UP 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE UP 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

ZONE UA

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

Elle comprend un secteur « n » où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.

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 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.

Dans le secteur « n », tout aménagement ou toute construction susceptible de porter gravement atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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 UA.

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

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

Les entreprises industrielles, artisanales, commerciales ou de service, 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 affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

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 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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de 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 accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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 desservant plus de 2 lots 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.

Toutefois, les besoins en eaux industrielles pour l'activité prévue, pourront être satisfaits par captage, forage, puits ou prise d'eau en rivière sous réserve de l'accord des services compétents. Ce mode d'alimentation pourra être imposé si le réseau public n'est pas susceptible de fournir les consommations prévisibles.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'activité et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'activité, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, 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 des 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. Les branchements particuliers devront être de type séparatif, quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

b) Eaux résiduaires industrielles

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).

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.

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

A l'intérieur de 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*
- *les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible depuis les espaces publics*

Il est souhaitable que tout nouveau batiment créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de la collecte sélective.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction 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 5m.

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

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

Dans le cas de groupe de constructions 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 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 -

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment 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 ou à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques..), 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 avec des haies vives basses à feuilles caduques.

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 :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 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.

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 -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe 2 : « Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable - Prescriptions relatives aux éléments de paysages ».

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

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

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

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 UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

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

ARTICLE UA 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE UA 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

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 (côté 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.

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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 AUh.

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

* Les constructions à usage d'habitation et leurs éventuelles annexes, les équipements publics et les équipements commerciaux, 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 :
  - ait une surface de planchers d'au moins 500 m² (200 m² pour les équipements publics)
  - s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

* 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.

* Pour les constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées dans la zone AUh, l'extension de ces constructions et la création d'annexes dissociées sous réserve que cela ne compromette pas l'aménagement du reste de la zone.

Les installations classées ne sont tolérées que si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère du secteur (vie et commodité des habitants: droguerie. boulangerie, laverie…..) et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances.

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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de 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 accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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 *en veillant à éviter tout surdimensionnement.* 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 devront être évitées et aménagées uniquement lorsque cela se justifie. Les voies en impasse desservant plus de 3 lots doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les revêtements perméables seront privilégiés

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 des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, 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 des 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. Il devra y avoir deux boites de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

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 être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

Lorsque le terrain est suffisamment filtrant, des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (mise en place de noues et de fossés, rétention, infiltration, réutilisation..) doivent être privilégiées par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales afin de limiter et de réguler les apports au réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS- ÉCLAIRAGE PUBLIC

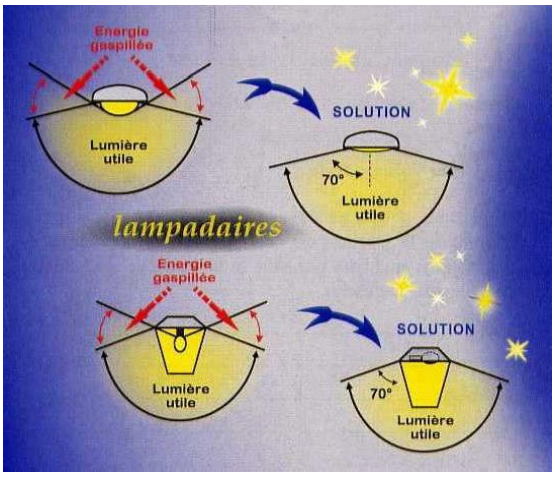
Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- *les coffrets nécessaires à leur installation devront être au maximum 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*

Il est souhaitable que tout nouveau logement créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de la collecte sélective.

Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses

Schéma de principe :



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 parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

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. Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

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 limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

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 contigüité 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. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,50 m des limites séparatives.

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 contigüité 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.

Cependant, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable avec 11 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur…) ne rentrant pas dans ce calcul. La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètre de la cote du terrain naturel avant travaux.

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: 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 ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- 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 en fibres ciment 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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect 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 fibres ciment.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ….) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le traitement en toiture horizontale ou faiblement inclinée 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

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.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m sauf si la clôture fait office de mur de soutènement

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 de planchers, 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.
- 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 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.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 3 lots.

Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées en revêtement en partie perméable (dalles gazon, stabilisé, mélange terre / pierre...)

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe « Prescriptions relatives aux éléments de paysages »

Afin de favoriser la biodiversité, les haies en limites séparatives et d'emprise publique devront être composées d'au moins 4 espèces, dont une majorité à feuilles caduques (voir recommandations du guide joint en annexe 1 *: « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes » (chambre d'agriculture –janvier 2013)*

Les haies constituant des pare-vents ou des pare-vues et comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres

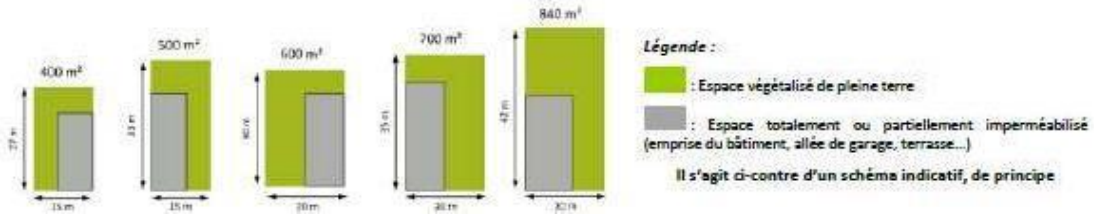
La plantation d'espèces invasives est proscrite (voir annexe 3 : Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire)

Les essences plantées devront être adaptées au contexte local **(voir recommandations du guide joint en annexe 1** : « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes » (chambre d'agriculture –janvier 2013).

Les lots créés dans le cadre du permis d'aménager de l'opération d'ensemble doivent comprendre un pourcentage minimum en espace végétalisés de pleine terre (>1 m de profondeur de terre), conformément au tableau ci-dessous :

Taille des lots créés dans le cadre de l'opération	De 400 à 500m² inclus	De 500 à 800m² inclus	Plus de 800m²
Espaces verts de pleine terre	50%	60%	70%

Simulation à l'échelle pour différentes tailles de parcelle, afin de visualiser l'emprise maximale autorisée d'espaces totalement ou partiellement imperméabilisés (emprise du bâtiment, allée de garage, terrasse...) :



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 (chemins piétonniers bordés de haies, aires de jeux, jardin public…) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE AUh 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE AUh16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.

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 et qui n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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 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

ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

* 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 :

- qu'ils fassent partie d'une opération compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis,
- 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 clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone AUa.

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.

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 des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'activité et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'activité, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, 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.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques et industrielles

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé par le SPANC. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue 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.

Le dispositif d'assainissement autonome devra être réalisé de manière à ne jamais risquer de polluer le ruisseau du Narais afin de ne pas porter atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

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. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

Lorsque le terrain est suffisamment filtrant, des solutions alternatives, durables et intégrées de gestion des eaux pluviales (mise en place de noues et de fossés, rétention, infiltration, réutilisation..) doivent être privilégiées par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales afin de limiter et de réguler les apports au réseau collecteur.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

A l'intérieur de 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*
- *les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visibles possible depuis les espaces publics*

Il est souhaitable que tout nouveau batiment créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de la collecte sélective.

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-

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

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),

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

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 -

Sans objet

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment 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 ou à l'utilisation de l'énergie solaire (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques..), 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 avec des haies vives basses à feuilles caduques.

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 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 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.

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 AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe 2 : « Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable - Prescriptions relatives aux éléments de paysages ».

Les espaces libres autour des bâtiments industriels devront recevoir un traitement paysager.

Des écrans plantés, 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 peint doublées d'une haie vive, soit par des écrans végétaux.

Il devra rester au moins 20 % de la parcelle en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

La surfacedesparkingsvégétalisésperméablesaux écoulementsde pluiespourraêtrecomptabiliséedans ces 20 %.

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

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

ARTICLE AUa 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE AUa 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.

ZONE AUEH

La zone AUEH est la zone correspondant aux terrains de la zone humide où la commune souhaite avoir le droit de préemption urbain afin de pouvoir acquérir les terrains pour y aménager un poumon vert communal.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUEH 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 AUEH 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Les aménagements légers destinés à l'ouverture au public (allées, bancs…) à condition de ne pas porter atteinte aux zones humides.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUEH 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AUEH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AUEH 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

ARTICLE AUEH 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.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. . *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

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

Sans objet.

ARTICLE AUEH 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol est limitée à 10 %.

ARTICLE AUEH 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 3 m à l'égout du toit.

ARTICLE AUEH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE AUEH 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE AUEH 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe 2 : « Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable - Prescriptions relatives aux éléments de paysages ».

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE AUEH 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sans objet.

ARTICLE AUEH 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

C'est une zone spécialement protégée pour l'activité agricole.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver.

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend des **secteurs Ah** correspondant aux constructions existantes en zone agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole

Elle comprend des secteurs « An », où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.

Elle comprend un secteur « Ap » où toute construction est interdite pour ne pas compromettre le développement futur du bourg.

Elle comprend des sous secteurs " r " où des risques de mouvements de terrains ont été identifiés. Il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.

Elle comprend des sous secteurs " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception du secteur Ap

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, station d'épuration, poste de relèvement, transformateur.....) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées.
- de celles visées à l'article 2,

Dans le secteur «An » , tout aménagement ou toute construction susceptible de porter gravement atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

Dans le secteur «Ap »

Toute construction est interdite pour ne pas compromettre le développement futur du bourg.

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un ensemble bâti de qualité identifié par une étoile rouge comme appartenant au patrimoine architectural de la commune, à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Dans les sous secteurs « R » : Par mesure de prudence, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

Dans les zones humides :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception

- des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides, les fouilles archéologiques,
- et des travaux liés à l'utilisation agricole du sol, à condition de respecter les dispositions des SAGE de l'Huisne et du Loir et donc ne pas compromettre l'objectif d'atteinte du bon état des eaux

Dans les secteurs Ah:

Les 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.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas **130 %** de l'emprise au sol existante avant toute extension pour les constructions ayant une surface de planchers supérieure à 167 m² et ne dépasse pas **150 %** de l'emprise au sol existante avant toute extension pour les constructions ayant une surface de planchers inférieure à 167 m².

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.

Toutefois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée au-delà des limites fixées ci-dessus pour atteindre une emprise au sol de 120 m².

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 .....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

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

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques, bois et torchis.....) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **20 %** de l'emprise au sol existante 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 après consultation du SPANC.
- 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 :

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques, bois et torchis .....) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **20 %** de l'emprise au sol existante 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 après consultation du SPANC.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

L'extension dans la limite de 30 % de l'emprise existante et la transformation des 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 susceptibles d'apporter des nuisances
- l'extension des bâtiments existants soit limitée à 30 % de l'emprise au sol
- 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 après consultation du SPANC.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

Les abris de jardin et les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à **20 m²** , 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 fortement recommandé; tôle ondulée et matériaux de récupération interdits) , que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone

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 AUh, AUa, AUE et Ap.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des 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 et nécessaires 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, bassins de station d'épuration).

Dans les sous secteurs « 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 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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de 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 accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 90 ou la RD 262, sur les sections indiquées sur les plans de zonage par un pointillé rouge, sont strictement interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante prenant déjà directement accès sur cette voie.

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, sauf pour les bâtiments agricoles.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur au bâtiment et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur du bâtiment, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, 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 par le SPANC. 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. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées

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 :

- 15 m de l'alignement pour la RD 90 et pour la RD 262
- 5 m de l'alignement pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

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 (sans se rapprocher davantage de la voie).

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.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction existante jusqu'à la limite séparative ou jusqu'à au moins 0,50 m de la limite séparative.

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 -

Dans les secteurs Ah, l'emprise au sol est limitée à 30 %.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable avec 11 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur…) ne rentrant pas dans ce calcul. La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètre de la cote du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments publics
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, 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 -

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.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit sauf pour le soubassement des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sur une hauteur d'1 m maximum.
L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment 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 et restaurée si elle est visible, 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 dimensions sont en général plus hautes 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 petites maisons de jardin, maisons de vigne, caves), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) AUTRES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSIONS, 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 d'aspect plat (minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. L'utilisation pour les tuiles d'une autre teinte que la teinte nuancée ne sera possible que si cette teinte est en harmonie avec son environnement.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ….) 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.

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 AUTORISEES DANS LA ZONE

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.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe 2 : « Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable - Prescriptions relatives aux éléments de paysages ».

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 (Consulter les recommandations du guide joint en annexe 1 : « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes »- Chambre d'agriculture –janvier 2013).

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. (Consulter les recommandations du guide joint en annexe 1 : « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes »- Chambre d'agriculture –janvier 2013).

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

ARTICLE A 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE A 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend des **secteurs Nh** correspondant aux constructions existantes en zone naturelle et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole

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

Elle comprend des secteurs « Nn », où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.

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

Elle comprend un secteur "Npv" correspondant à un parc photovoltaïque au sol.

Elle comprend des sous secteurs " r " où des risques de mouvements de terrains ont été identifiés. Il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter tout projet de construction à la nature du sous-sol.

Elle comprend des sous 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 « Nn » , tout aménagement ou toute construction susceptible de porter gravement atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

Dans le secteur NL

- Toute construction à l'exception de celles visées à l'article 2

Dans les secteurs Npn

- Toute construction à l'exception de celles visées à l'article 2
- **Tout défrichement dans les espaces boisés classés.**

Dans les secteurs Np

- **Toute construction à l'exception**:
  - des constructions et installations d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylône électrique, lagune, bassin de rétention, ...).
  - des abris strictement nécessaires aux installations de pompage d'une superficie inférieure à 6 m². Ces constructions ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination ultérieur.
- **Tout défrichement dans les espaces boisés classés.**

Dans le reste de la zone N

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 N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un ensemble bâti de qualité identifié par une étoile rouge comme appartenant au patrimoine architectural de la commune, à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Dans les sous secteurs « R » : Par mesure de prudence, il revient au pétitionnaire de prendre toute disposition pour s'assurer de l'importance du risque et d'adapter son projet de construction à la nature du sous-sol.

Dans les zones humides :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception

- des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides, les fouilles archéologiques,
- et des travaux liés à l'utilisation agricole du sol, à condition de respecter les dispositions des SAGE de l'Huisne et du Loir et donc ne pas compromettre l'objectif d'atteinte du bon état des eaux

Dans le secteur NL

Les constructions et installations à usage de sports, de tourisme et de loisirs ouvertes au public, et les équipements qui y sont directement liés à condition que par leurs impacts prévisibles, ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement naturel.

Dans le secteur NLn

Les constructions et installations à usage de sports, de tourisme et de loisirs ouvertes au public, et les équipements qui y sont directement liés sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux espèces et aux habitats protégés par la zone Natura 2000. Dans le cas contraire, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place.

Dans le secteur Npn

L'arrêté préfectoral n° 2013287 0005 du 18 novembre 2013 relatif au régime d'autorisation propre à Natura 2000 fixe la liste prévue au IV de l'article L.414-4 du code de l'environnement, des projets ou interventions soumis à évaluation des incidences Natura 2000 pour le département de la Sarthe.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux espèces et aux habitats protégés par la zone Natura 2000. Dans le cas contraire, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place.

Dans l'ensemble de la zone N et dans tous ses secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur Npv :

A condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public et qu'elles concourent à la production d'énergie photovoltaïque, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie pour le sous-secteur, et sous réserve :
  - de conserver une hauteur minimale de 1,10m entre le sol et le point le plus bas des panneaux
  - d'assurer un espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques de 5m minimum. (Les cinq mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangées suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre)
  - de privilégier les pieux en bois ou métal et éviter les scellements béton (sauf contrainte technique en justifiant le recours), ils devront alors être inférieur à 1m². En fin d'exploitation, un retour à l'état initial est exigé. Le scellement et fixation utilisée devront donc être entièrement retiré
  - de respecter une marge de recul de 10 m entre les limites de la zone Npv et les panneaux photovoltaïques
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs Nh:

Les 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.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas **130 %** de l'emprise au sol existante avant toute extension pour les constructions ayant une surface de planchers supérieure à 167 m² et ne dépasse pas **150 %** de l'emprise au sol existante avant toute extension pour les constructions ayant une surface de planchers inférieure à 167 m².

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.

Toutefois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée au-delà des limites fixées ci-dessus pour atteindre une emprise au sol de 120 m².

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 .....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

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

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques, bois et torchis.....) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **20 %** de l'emprise au sol existante 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 après consultation du SPANC.
- 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 :

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques, bois et torchis .....) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **20 %** de l'emprise au sol existante 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 après consultation du SPANC.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

L'extension dans la limite de 30 % de l'emprise existante et la transformation des 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 susceptibles d'apporter des nuisances
- l'extension des bâtiments existants soit limitée à **30 %** de l'emprise au sol
- 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 après consultation du SPANC.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

Les abris de jardin et les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à **20 m²** , 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 fortement recommandé; tôle ondulée et matériaux de récupération interdits) , 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 sous secteurs « 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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de 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 accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la RD 90 ou sur la RD 262, sur les sections indiquées sur les plans de zonage par un pointillé rouge, 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.

En zone Npv, les voiries internes à la centrale solaire sont composées de pistes perméables.

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, sauf pour les bâtiments agricoles.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétas à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, 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 peuvent être assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé par le SPANC. 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. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées

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.

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

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

- 15 m de l'axe pour la RD 90 et pour la RD 262
- 5 m de l'alignement pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement 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 (sans se rapprocher davantage de la voie).

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 40 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.

Les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement ….) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction existante jusqu'à la

limite séparative ou jusqu'à au moins 0,50 m de la limite séparative.

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 -

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol est limitée à 30 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans les secteurs Nh

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable avec 11 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur…) ne rentrant pas dans ce calcul. La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètre de la cote du terrain naturel avant travaux.

Dans le secteur Npv

La hauteur des installations photovoltaïques et des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation des centrales solaires ne doivent pas excéder une hauteur de 3,5 m.

Dans le reste de 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 à proximité.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 3 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
- aux bâtiments nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos 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: 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.**
- 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 plaques béton et des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses…) est interdit.
L'emploi de tôles galvanisées, de bac acier ou de plaques en fibres ciment 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 et restaurée si elle est visible, 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 dimensions sont en général plus hautes 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, petites maisons de jardin, maisons de vigne, caves,), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

3) AUTRES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSIONS, 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 d'aspect plat (minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'utilisation pour les tuiles d'une autre teinte que la teinte nuancée ne sera possible que si cette teinte est en harmonie avec son environnement.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ….) 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.

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 AUTORISEES DANS LA ZONE

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).

En zone Npv, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune locale et s'intégrer dans leur environnement via la plantation de haies champêtres. Les grillages occultants sont interdits. Les clôtures ne devront pas mesurer plus de 1,5m de hauteur et ne devront pas être édifiées sur une base linéaire maçonnée.

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.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisé classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- **s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier**,
- **s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé** conformément à l'article L. 222-1 du code forestier **ou d'un règlement type de gestion approuvé** conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code

- **si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral**, après avis du Centre national de la propriété forestière (coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha ; coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha ; coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha ; coupes rases de peupliers arrivées à maturité ; abattage des arbres dangereux et des chablis)

En dehors des espaces boisés classés, les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation conforme aux prescriptions figurant à l'annexe « Prescriptions relatives aux éléments de paysages »

Dans les secteurs « n », En dehors des espaces boisés classés,

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme.

La demande sera examinée en fonction des préconisations du DOCOB, de l'impact paysager de l'opération, des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire conformes aux prescriptions figurant à l'annexe 2 : « Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable - Prescriptions relatives aux éléments de paysages ».

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. (Consulter les recommandations du guide joint en annexe 1 : « Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes »- Chambre d'agriculture –janvier 2013).

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. -

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

ARTICLE N 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)

Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE N 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

ANNEXE 1

Mairie de Challes
2, Route de Château du Loir
72250 CHALLES
Tél. : 02.43.75.81.10.

Cahier de préconisations pour la plantation et gestion des haies de Challes

aGRICULTURES
&TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
SARTHE

TERRES d'aVENIR

Janvier 2013

Septembre 2026

Ce guide pratique, réalisé par la Chambre d'agriculture de la Sarthe, a pour objectif de renseigner et de formuler quelques conseils aux habitants de Challes en matière de plantations et de gestion des haies bocagères sur le territoire communal.

1- Préconisations générales en matière de nouvelles plantations

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal :

Favoriser en matière de plantation :

Les compléments de maillage existant pour assurer les continuités et les principes de corridors écologiques qui permettent le maintien de la biodiversité végétale et animale.

Les plantations en bordure de voiries qui sont moins problématiques lorsque que le parcellaire agricole ou les cultures évoluent. Sur la commune de Challes, le linéaire de voirie « disponible » est important.

 Il ne faut pas hésiter à rappeler les distances de plantations légales par rapport aux voisinages (art. 671 et suivants du code Civil).

 Le choix d'éviter le recours à des plantations non indigènes en particulier, résineuses ou feuillus persistantes est à conforter.

Ainsi les thuyas, cyprès, laurier palme, ne sont pas recommandables.

 Choisir des essences adaptées aux lieux de plantation, en particulier les sols.

 Favoriser la biodiversité en utilisant une base de deux à trois essences minimum par haie.

 Inciter à la prudence dans l'emploi d'essences méridionales (ex : olivier, albizia, palmier, faux bananier, lilas de Indes) dans les haies ou en arbres isolés surtout hors espaces urbanisés.

 Des travaux de recherche sur l'adaptation du maillage bocager aux éventuels changements climatiques sont en cours. Il sera prudent de s'informer régulièrement.

 Réaliser des préparations de sol de qualité décompactage sur 60 cm de profondeur, labour de surface sur 20/25 cm, hersage.

 Utiliser plutôt des jeunes plants (1 ou 2 ans) d'origines certifiées, présentant des garanties sanitaires suffisantes, en racines nues ou mottes sur la base d'un plant par mètre environ.

 Utiliser les techniques de paillage, indispensable pour assurer une bonne reprise et une croissance satisfaisante des haies :

Deux possibilités existent :

- Un paillage plastique (noir ou toile tissée) à enlever à partir de la 5ème année.
- Une paille biodégradable (paille diverse ou plaquettes de bols ou film blo)

Largeur minimale d'implantation : 1.10 m à 1.25 m et 10 cm minimum d'épaisseur pour les matériaux en vrac.

 En matière d'arrosage, préférer des apports d'eau importants toutes les 3 semaines plutôt qu'en faible quantité tous les jours. Le goutte à goutte n'est pas nécessaire. Le recours à un paillage favorise l'économie d'eau (réduction des arrosages aux situations extrêmes).

 Réaliser les tailles de formation des plantes, les premières années et pendant une période allant de 3 à 10 ans selon le type de haie et les objectifs à atteindre.

 Eviter les désherbages chimiques au ras des haies. Favoriser le maintien d'une banquette herbeuse de 1 m de large minimum, de part et d'autre de la haie.

2- Exemples de types haies possibles

Rappel réglementaire : L'Aubépine blanche est à ce jour interdite de plantation.

Haie Champêtre basse en tous espaces

A raison de 1 plant/mètre :

- Cornouiller sanguin
- Charme commun
- Viorne obier
- Troène vulgaire
- Llias commun (milieu calcaire)
- Noisetier commun
- Erable Champêtre

Lorsque la situation l'exige, cette haie peut être taillée sur 3 faces (côtés et dessus)

Haie basse Type Charmille :

Attention à ne pas en faire de trop grande longueur en espace rural (plus de 150 m)

Charme commun tous les 0.80 m et un plant sur 4 en chèvrefeuille ou troène vulgaire ou cornouiller sanguin.

Haie à tailler 1 à 2 fois par an.

Haie taillée 2 ou 3 faces

Haie particulièrement adaptée à l'urbanisation en lotissement.

Hale florifère basse en zone urbanisée (lotissement) :

- Forsythia
- Llias commun
- Spirée van houttell
- Troène Panaché
- Viorne boule de neige
- Cornouiller sanguin
- Laurier Tin

Hale Persistante (en mélange pied à pied obligatoire) :

En zone urbanisée uniquement (lotissement)

Hale séparatlve entre lots, pas en façade

En mélange un plant/m

- Eleagnus Ebbengeli ou Panaché
- Laurier Tin
- Troène panaché
- Fusain
- Cotoneaster Lacteus ou Franchetti
- Osmanthus Hétérophyllus

Haie mi-haute espace rural

Un plant/mètre

- Erable Champêtre
- Noisetier commun
- Châtaignier (hors zone calcaire)
- Cornouiller sanguin
- Cerisier Ste Lucie (en zone calcaire)
- Prunellier
- Orme variété résistante à la graphiose

Attention au robinier faux acacia, adapté mais qui peut s'avérer envahissant (à réserver au sol profond sableux ou filtrants).

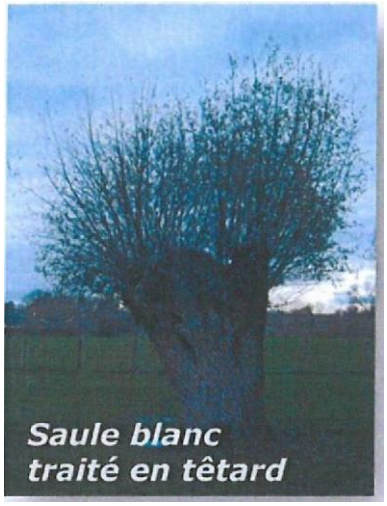
Le mirabellier sauvage peut convenir mais est très vigoureux en croissance et à limiter en nombre dans les projets.

Hale haute en zone rurale

Plantation tous les mètres

En grands arbres tous les 8 mètres :

Conduite en arbre avec tronc droit sur 4 à 6 m ou conduite en arbres têtards.



- Orme variété résistante à la graphiose
- Chêne pédonculé (milieux frais)
- Chêne rouvre
- Erable sycomore ou plane
- Merisier
- Cormier
- Noyer commun (milieux calcaires)
- Tilleul à grandes feuilles

En milieu humide (fonds de vallon) :

- Peuplier noir
- Saule Blanc

Entre les grands arbres, tous les mètres en alternance

<u>Pour production de bois de feu (bûches ou plaquettes) ou piquets de clôture</u>

- Erable Champêtre
- Noisetier commun
- Charme commun
- Cornouiller sanguin
- Orme variété résistante à la graphiose
- Sureau Noir
- Viorne Obier
- Châtaignier
- Tliieui cordata
- Prunelier

En milieu humide (fonds de vallon) :

- Saule osier
- Aulne glutineux
- Frêne commun

3- Stratégies en matière de gestion du maillage en place

 Lors de l'exploitation des têtards, il faut rappeler l'intérêt de maintenir un tire-sève sur le haut du tronc pour favoriser le redémarrage de l'arbre. Ce tire-sève est à exploiter 3 ou 4 ans après le redémarrage.

 Eliminer les repousses sur les trois-quarts inférieurs du tronc pendant 2 à 3 années.

 Supprimer l'emploi de l'épareuse pour l'entretien.

 Eviter la taille systématique 3 faces, en particulier lorsqu'il n'y a pas de contraintes de type ligne électrique, habitation etc.
Le lamier à scie est adapté pour les entretiens tous les 5 à 10 ans selon la croissance
Le lamier à couteaux ou sécateurs pour des entretiens plus fréquents (branches de 2 à 3 cm de diamètre).
Les produits de taille latérale peuvent être valorisés par broyage en paillage.

 Ne pas utlllser d'herbicides sur la haie.

 Maintenir une bande enherbée d'au moins un mètre en pied de haie pour l'abri de la faune.

 Sur les nouvelles plantations, des protections contre le gibier peuvent être nécessaires, pendant une période de 1 à 5 ans.

 Sur les haies déjà développées, l'installation de clôtures fixes ou mobiles en zones d'élevage est indispensable à une distance de 1 mètre minimum du tronc des arbres.

 Eviter d'utiliser l'arbre comme support de clôture.

 Pour la production de bois de feu, organiser des rotations de coupes tous les 10-15 ans.

 Pour les arbres Isolés, éviter de décaisser en dessous du collet de l'arbre ou d'apporter de la terre au-dessus du collet de l'arbre. Ceci dégrade l'état sanitaire de l'arbre.

ANNEXE 2

Modalités de compensation en cas d'arrachage, de percement de haies ou de remplacement d'un arbre dit remarquable

Prescriptions relatives aux éléments de paysages

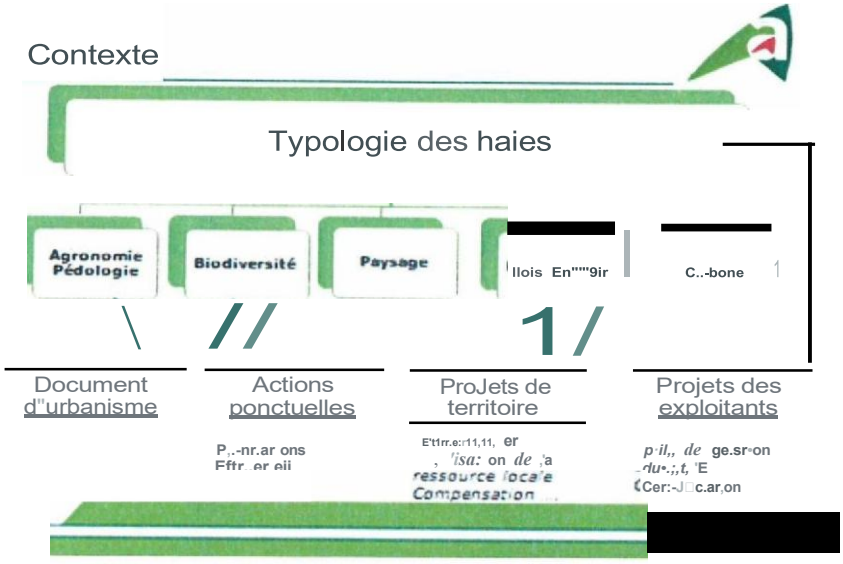
Typologie des haies :

Lors de l'établissement du PLU les éléments de paysage ont été repérés au titre de l'article L 123-1-5 ?°du code de l'urbanisme sur le règlement graphique.
Ces éléments de paysage doivent être entretenus et conservés.

Le repérage des éléments de paysages distingue les haies et les arbres remarquables. Les résultats de l'inventaire sont présentés sous forme cartographique, à travers 6 cartes principales :

carte 1 : Typologie des haies existantes
carte 2 : Etat sanitaire des haies
carte 3 : opérations à mettre en œuvre sur les haies
carte 4 : Synthèse des intérêts agricoles des haies
carte 5: Synthèse des intérêts environnementaux des haies
carte 6 : Synthèse des intérêts paysagers des haies

Le fonctionnement agricole, écologique et paysager du territoire communal permet de déterminer les actions les plus pertinentes pour assurer la vitalité du maillage bocager de Challes.



L'inventaire réalisé s'appuie donc sur une typologie des haies. Elle a permis de mettre en lumières les enjeux relatifs à l'agronomie et la pédologie, la biodiversité, le paysage, le bois énergie et la capture carbone.

Les enjeux relatifs au bois énergie et à la capture carbone sont liés à des projets de territoire, ils ne feront donc pas l'objet dans le présent PLU de prescriptions.

Par contre les enjeux relatifs à l'agronomie et la pédologie, la biodiversité et le paysage font l'objet de prescriptions pour compenser les demandes d'arrachages et de percement de haies ou le remplacement d'arbre remarquable.
La compensation de la destruction de certains linéaires bocagers pourra se faire par de la création de nouveaux linéaires ou par l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarni de haies discontinues...)

Détail des haies suivant leurs typologies :

1 - Intérêt agro-pédologique :
- Anti-érosif
- Coupe vent
- Hydraulique

2 - Intérêt environnemental :
- Biodiversité
- Habitat
- Trame

3 - Intérêt patrimonial :
- Maillage
- Paysager
- Pédestre ; liaisons rurales pour l'exploitation et les chemins de randonnées

Prescriptions à respecter:

Les travaux d'arrachage ou de percement de haies seront soumis à déclaration préalable en mairie.
Cette mesure ne concerne pas l'exploitation traditionnelle des haies. Les coupes sur les cépées et l'entretien de la haie en général ne sont pas soumis à déclaration. A l'inverse. chaque personne souhaitant araser une haie ou un talus (arrachage du système racinaire et démolition du talus) doit déposer une demande de déclaration en mairie. Cette demande sera traitée par la Commission communale urbanisme.

Compensation suivant le type de haie : il s'agit de compensations minimums, sur la base du volontariat il est possible de compenser plus largement.

Haies d'intérêt agro-pédologique : Ces haies sont nécessaires à la préservation des sols. Elles protègent contre l'érosion et contre le vent, elles ont un rôle d'épuration des eaux de ruissellement qui retournent dans le milieu naturel ruisseau ou fossé.

Vu les rôles prédominants joués par ce type de haie, tout arrachage ou percement devra être compensée dans la même pente du terrain, de la manière suivantes :

- Compensation par une nouvelle haie ayant un axe perpendiculaire à la ligne de plus grande pente du terrain naturel : cette solution sera privilégié car c'est le plus efficace 1 mètres linéaire planté pour 1 mètre linéaire supprimé
- Compensation par une nouvelle haie lorsque son axe n'est pas perpendiculaire par rapport à la ligne de plus grande pente du terrain naturel : cette solution est à envisager à titre exceptionnel quand la compensation ne peut se faire perpendiculairement à la ligne de plus grande pente, c'est la commission communale qui jugera du linéaire à compenser.

Les essences des nouvelles plantations figurent dans les listes du cahier de préconisation Uoint en annexe)

Les nouvelles haies replantés seront intégrées dans l'inventaire du bocage du territoire communal de Challes sur la base des documents fournis par le pétitionnaire.

Haies d'intérêt environnemental : Ces haies tiennent un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire. Elles abritent des écosystèmes qui représentent à la fois des espèces animales et végétales. Leur trame constituent des réseaux qui forment des corridors écologiques permettant de relier des sites boisés ou systèmes de lisières ou clairières.

Les haies d'intérêt environnemental arrachées ou percées seront compensées par 1 mètre linéaire planté par de la création de nouveaux linéaires ou en amélioration de linéaires existants, pour 1 mètre linéaire supprimé, avec des essences adaptées et qui figurent dans les listes du cahier de préconisation (joint en annexe).

Haies d'intérêt patrimonial : ce sont les haies qui créent le maillage végétal et qui dynamisent le paysage et lui donne toute sa signification. Le long des chemins de randonnée ou d'exploitation des terres agricoles ce type de haie va conditionner notre perception du paysage.

Les haies d'intérêt patrimonial arrachées ou percées seront compensées par 1 mètres linéaire planté par de la création de nouveaux linéaires ou en amélioration de linéaires existants, pour 1 mètre linéaire supprimé, avec des essences adaptées et qui figurent dans les listes du cahier de préconisation (joint en annexe).

Les nouvelles haies replantés seront intégrées dans l'inventaire du bocage du territoire communal de Challes sur la base des documents fournis par le pétitionnaire.

Compensation pour les arbres dit remarquables

Ces arbres seront conservés le plus possible. Toutefois comme tout être vivant, l'arbre peut être malade, dépérir, ou aussi être détruit par la foudre ou une tempête.

Dans ces cas l'arbre sera enlevé et devra être compensé par plantation d'un arbre dûment protégé et implanté dans le même secteur.

ANNEXE 3

Liste des plantes vasculaires invasives des Pays de la Loire
Par le Conservatoire botanique national de Brest
Document validé par le C.S.R.P.N. le 28/11/2011

Extraits de l'étude:

Définitions

- le caractère envahissant d'un taxon exogène à l'échelle d'un territoire donné est par définition non figé : une plante peut en effet ne pas présenter durant une certaine période ce caractère puis «basculer» à un moment dans la catégorie des exotiques envahissantes, l'inverse étant également possible.
- on considère qu'une plante (non indigène) présente un **caractère envahissant avéré l**orsqu'elle forme dans plusieurs sites des populations denses, bien installées, et qu'elle montre une dynamique d'extension rapide à l'échelle du territoire considéré.
- on considère qu'une plante (non indigène) présente une **tendance au développement d'un caractère envahissant** lorsqu'elle forme dans quelques sites des populations denses (mais non encore stabilisées), ce qui laisse craindre une dynamique d'extension rapide.
- on considère qu'une plante cause **des problèmes graves à la santé humaine** lorsqu'il existe des données montrant qu'elle produit un pollen hautement allergène, qu'elle provoque des allergies ou lésions cutanées par contact, ou que sa toxicité présente un danger considérable pour la santé de la population humaine.
- on considère qu'une plante cause **des préjudices à certaines activités économiques** lorsqu'elle se répand massivement et cause des dégâts dans les milieux agricoles et sylvicoles, dans le réseau hydrographique, et perturbe les activités nautiques, ou encore si elle porte atteinte aux constructions et à leur sécurité, etc.
- on considère qu'une plante non indigène **porte atteinte à la biodiversité** lorsqu'elle concurrence des espèces indigènes ou qu'elle produit des changements significatifs de composition, de structure et/ou de fonctionnement des écosystèmes.

Présentation de la liste des plantes invasives des Pays de la Loire

La liste des plantes invasives des Pays de la Loire comprend, en 2011, **113 taxons exogènes**, auquel il faut **ajouter 1 taxon particulier**, *Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves *var. anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet, qui n'est pas un taxon exogène au sens strict puisqu'il s'est formé à partir d'un croisement entre un taxon indigène et un taxon non indigène. Néanmoins, compte-tenu de son caractère extrêmement envahissant dans les milieux naturels bretons (Morbihan en particulier), il a été décidé de l'intégrer à la liste avec la cotation IA1i.

Ces 114 taxons. listés dans les pages se répartissent en:

- ✓ **21 plantes invasives avérées, portant atteinte à la biodiversité,** dont :
  - 20 «installées», c'est-à-dire présentes sur l'ensemble du territoire considéré en de très nombreuses localités (voir liste des taxons ci-après);
  - 1 « émergente » au caractère envahissant bien identifié, dont on découvre régulièrement de nouvelles stations mais encore en nombre relativement limité; il s'agit de l'hydrocotyle fausse-renoncule *(Hydrocotyle ranunculoides L.* f).

- ✓ **27 plantes invasives potentielles,** dont:
  - 1 causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (la berce du Caucase, *Heracleum mantegazzianum);*
  - 9 espèces actuellement, en Pays de la Loire, uniquement en milieu fortement anthropisé, mais étant connues pour être fortement invasives en milieu naturel dans d'autres régions (voir liste);
  - 2 sont déjà signalées en milieu naturel mais encore peu stabilisées (espèces accidentelles) et ont tendance à y montrer un caractère envahissant (la crassule de Helms *(Crassula helmsii)* et le pétasite odorant *(Petasites fragrans);*
  - 15 sont en voie de naturalisation ou naturalisées en milieux naturels et ont tendance à montrer un caractère envahissant (voir liste).

- ✓ **66 plantes à surveiller,** dont :
  - 47 plantes n'étant pas considérées comme invasives avérées dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche: ces plantes sont présentes pour la plupart, sous forme de taches plus ou moins étendues, dans des milieux fortement perturbés (bords de route, terrains cultivés, remblais,...) mais certaines ont été notées en milieux naturels (sables dunaires perturbés, berges inondables notamment) (voir liste);
  - 8 plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (voir liste);
  - 7 plantes au caractère envahissant avéré uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde (voir liste)
  - 4 plantes autrefois signalées comme envahissantes mais dont on considère aujourd'hui qu'elles sont intégrées à la flore locale sans dommage aux communautés indigènes (voir liste).

Récapitulatif: classement des plantes invasives selon les catégories<< invasives avérées», « invasives potentielles »et« plantes à surveiller »

Situation de la plante sur le territoire considéré	Catégorie de la plante	
Plante **exogène absente du territoire** mais - considérée comme invasive avérée dans un département limitrophe - non considérée comme invasive avérée dans un territoire limitrophe	**Invasive potentielle** **Non invasive**	**IPI** **-**
Plante **indigène** (même pouvant faire localement l'objet de phénomènes de prolifération)	**Non invasive**	·
Plante **exogène** causant des **problèmes graves à la santé humaine** - ayant un caractère envahissant avéré - ayant une tendance à montrer un caractère envahissant - n'ayant pas de tendance au développement d'un caractère envahissant	**Invasive avérée** **Invasive potentielle** **A surveiller**	**IA2** **IP3** **ASI**
Plante **exogène** ayant un **caractère** envahissant **avéré** en **milieu naturel ou semi-naturel** **et** - portant atteinte à la biodiversité ou - causant des problèmes à des activités économiques	**Invasive avérée** **Invasive avérée**	**IAI** **IA3**
Plante **exogène** ayant un **caractère envahissant** uniquement en **milieu fortement influencé par l'homme** (remblais, décombres,...): - si un impact sur la biodiversité est connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche) - si un impact sur la biodiversité n'est pas connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche)	**Invasive potentielle** **A surveiller**	**IP2** **AS2**
Plante **exogène** ayant une **tendance** à montrer un caractère envahissant uniquement en **milieu fortement influencé par l'homme** (remblais, décombres, ...): – si un impact sur la biodiversité est connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche) – si un impact sur la biodiversité n'est pas connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche)	**A surveiller** **Non invasive** (sans risque à priori pour les milieux naturels)	**AS6** ·
Plante **exogène** ayant une **tendance** à montrer un caractère envahissant en **milieu naturel ou semi-naturel** : - Plante naturalisée ou en voie de naturalisation - Plante accidentelle (implantation récente, non stabilisée) • si un impact sur la biodiversité est connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche) • si un impact sur la biodiversité n'est pas connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche)	**Invasive potentielle** **Invasive potentielle** **A surveiller**	**IPS** **IP4** **AS3**
Plante **n'ayant pas (ou n'ayant plus) de caractère envahissant** : - si la plante a été classée par le passé comme invasive avérée en milieu naturel - si la plante n'a pas été classée par le passé comme invasive avérée et: • si un impact sur la biodiversité est connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche) • si un impact sur la biodiversité n'est pas connu dans des milieux naturels d'autres régions du monde (à climat proche)	**A surveiller** **A surveiller** **Non invasive**	**AS4** **ASS** ·

Espèces invasives avérées :

Espèces installées :

Plantes portant atteinte à la biodiversité avec impacts économiques majeurs (IA1/3i) :

Baccharis halimifolia L.
Cuscuta australis R.Br.
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven
Ludwigia uruguayensis (Cambess.) H.Hara
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.

Plantes portant atteinte à la biodiversité (IA1i) :

Ailanthus altissima (Mill.) Swingle
Aster lanceolatus Willd.
Azolla filiculoides Lam.
Bidens frondosa L.
Egeria densa Planch.
Elodea nuttalii (Planch.) H.St.John
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees
Lemna minuta Kunth
Lindernia dubia (L.) Pennell
Paspalum distichum L.
Reynoutria japonica Houtt.
Reynoutria sachalinensis / x bohemica
Robinia pseudoacacia L.
**Spartina x townsendii* H.Groves & J.Groves var. *anglica* (C.E.Hubb.) Lambinon & Maquet

** Voir remarque ci-dessus*

Plantes portant atteinte à la santé humaine (IA2i) :

Ambrosia artemisiifolia L.

Espèces émergentes (IA1e) :

Hydrocotyle ranunculoides L.f.

Espèces invasives potentielles :

Invasives uniquement en milieu fortement anthropisé, mais dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (IP2) :

Artemisia verlotiorum Lamotte
Berteroa incana (L.) DC.
Buddleja davidii Franch.
Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker
Laurus nobilis L.
Paspalum dilatatum Poir.
Senecio inaequidens DC.
Sorghum halepense (L.) Pers.
Sporobo/us indicus (L.) R.Br.

Plante causant des problèmes à la santé humaine, ayant tendance à montrer un caractère envahissant (IP3):

Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier

Plantes encore accidentelles, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IP4):

Crassu/a helmsii (Kirk) Cockayne
Petasites fragrans (Vill.) C.Presl

Plantes naturalisées ou **en voie de naturalisation, ayant *tendance* à envahir les milieux naturels (IPS):**

Anthemis maritima L.
Aster squamatus (Spreng.) Hieron.
Claytonia perfoliata Donn *ex* Willd.
Cortaderia sel/oana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.
Cotula coronopifolia L.
Cyperus eragrostis Lam.
Epilobium adenocaulon Hausskn.
Impatiens ba/fouri Hook.f.
Impatiens capensis Meerb.
Impatiens glandu/ifera Royle
Panicum dichotomiflorum Michx.
Phyto/acca americana L.
Prunus laurocerasus L.
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach
Sagittaria latifolia Willd.

Espèces à surveiller

Plantes invasives avérées uniquement en milieu fortement influencé par l'homme et dont le caractère envahissant en milieu naturel n'est pas connu ailleurs dans le monde (AS2):

Amaranthus hybridus L.
Avena barbota Pott *ex* Link subsp. *barbota*
Bromus wil/denowii Kunth
Conyza floribunda Kunth
Epilobium brachycarpum C.Presl
Euphorbia macu/ata L.
Rumex thyrsiflorus Fingerh. subsp. *thyrsiflorus*

Plantes n'étant pas considérées comme invasives dans la région, mais connues comme telles dans des régions à climat proche (ASS) :

Acer negundo L.
Aescu/us hippocastanum L.
Allium triquetrum L.
Amaranthus a/bus L.
Amaranthus deflexus L.
Amaranthus retroflexus L.
Arctotheca calendula (L.} Levyns
Aster novi-belgii L.
Aster x salignus Willd.
Bidens connota Muhl. *ex* Willd.
Brassica napus L.
Carpobrotus acinaciformis / edulis
Chenopodium ambrosioides L.
Conyza bonariensis (L.) Cronquist
Conyza canadensis (L.) Cronquist
Coronopus didymus (L.} Sm.
Cotoneaster horizontalis Decne.
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br.
Cyperus esculentus L.
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Elaeagnus angustifolia L.
Erigeron annuus (L.} Desf.
Impatiens parviflora DC.
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss
Lathyrus latifolius L.
Lonicera japonica Thunb. *ex* Murray
Lycium barbarum L.
Mahonia aquifo/ium (Pursh) Nutt.
Matricaria discoidea DC.
Miscanthus sinensis Andersson
Oenothera biennis L.
Oenothera erythrosepa/a Barbas
Pistia stratiotes L.

Polygonum polystachyum C.F.W.Meissn.
Prunus serotina Ehrh.
Rhododendron ponticum L.
Rosa rugosa Thunb.
Saururus cernuus L.
Senecio cineraria DC.
Setaria faberi F.Herm.
Solidago canadensis L.
Solidago gigantea Aiton
Stenotaphrum secundatum (Walter) Kuntze
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake
Symphytum bulbosum K.F.Schimp.
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze
Trachycarpus fortunei (Hook.) H.Wendl.

Plantes montrant une tendance à développer un caractère envahissant, mais uniquement en milieu fortement anthropisé, et dont l'invasivité en milieu naturel est connue ailleurs dans le monde (AS6):

Bunias orientalis L.
Datura stramonium L. subsp. *stramonium*
Galega officinalis L.
Galinsoga parviflora Cav.
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav.
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch
Periploca graeca L.
Rhus typhina L.

Plantes n'étant plus considérées comme invasives (intégrées à la flore locale sans dommages aux communautés végétales indigènes) (AS4) :

Crepis sancta (L.) Bornm.
Elodea canadensis Michx.
Eleocharis bonariensis Nees
Juncus tenuis Willd.