
Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

Chapitre 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

"Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9." (Article R.123-4).

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme et s'applique à la totalité du territoire de la commune, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est indissociable des documents graphiques (plans de zonage, plans graphiques annexes) avec lesquels il constitue un ensemble cohérent de dispositions réglementaires.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en plusieurs types de zones :

- les zones urbaines
- les zones à urbaniser
- les zones agricoles
- les zones naturelles et forestières

Les zones urbaines sont les suivantes :

UC : zone urbaine centrale correspondant à la partie ancienne du bourg de Fercé sur Sarthe.

UP : zone urbaine périphérique correspondant aux développements récents du Bourg de Fercé sur Sarthe.

Les zones à urbaniser sont les suivantes :

AU : zones à urbaniser destinées à recevoir les extensions urbaines, à vocation principale d'habitat, subordonnées à une modification du PLU.

AUh : zones à urbaniser destinées à recevoir les extensions urbaines, à vocation principale d'habitat.

AUz : zones à urbaniser destinées à recevoir le développement des activités économiques.

Les zones agricoles sont les suivantes :

A : zone agricole correspondant aux terrains ayant un caractère agricole marqué qu'il convient de protéger.

Les zones naturelles et forestières sont les suivantes :

N : zone naturelle correspondant au Château de Vaulogé et à ses abords ainsi qu'au secteur situé entre La Gée et la RD 309, ainsi qu'un secteur situé entre La Gée et l'agglomération.

Nu : zone naturelle comprenant les bâtiments à usage d'habitation, isolés en campagne, ainsi que les parcelles à usage de loisirs ou d'agrément isolées en campagne, non liés aux exploitations agricoles.

Na : zone naturelle correspondant principalement à des petites habitations de loisirs.

Nc : zone naturelle destinée à l'exploitation du sous-sol.

Nl : zone naturelle correspondant à un espace de loisirs.

Np_J : zone naturelle du lotissement jardin de Fémusson

Np : zone naturelle correspondant aux terrains ayant un caractère naturel marqué qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.

Npi : secteur de la zone Np correspondant à la délimitation définie dans le cadre du Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la rivière de la Sarthe.

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE Urbaine Centrale

REGLES APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est la zone Urbaine Centrale correspondant à la partie ancienne ou centrale du bourg de FERCE SUR SARTHE, où le tissu urbain est dense.

Le droit de préemption urbain s'applique à l'intérieur du périmètre défini par les zones UC.

Dans cette zone, la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning, l'aménagement des parcs résidentiels de loisirs, le stationnement des caravanes.

Les parcs d'attractions permanents.

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Le dépôt de vieilles ferrailles et des véhicules usagés ainsi que le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les bâtiments agricoles.

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

Les démolitions ainsi que les clôtures sur voie publique, autres que ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

La création, l'aménagement et l'extension d'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.

Les clôtures sur voie publique à condition que leur hauteur maximale soit de 1,50 m.

La démolition de bâtiments anciens et des murs anciens, à condition qu'ils aient fait l'objet d'un permis de démolir.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCÈS ET VOIRIE

o Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné 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.

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

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

o Voirie

Les voies à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, desservant plus de 3 logements comporteront au moins un accotement permettant un cheminement piétonnier.

ARTICLE UC 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

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 pour des usages domestiques autres qu'alimentaire est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau potable et d'assainissement.

o Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. De plus, les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électriques, téléphonique et vidéo-communicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain à moins de contre-indication technique.

ARTICLE UC 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Sans objet

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

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction peut être implantée en limite séparative.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée à une distance jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les annexes dissociées pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 3m si les hauteurs n'excède pas 3,5m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non règlementé

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne pourra excéder :

- 75 % pour les constructions à usage d'habitation.
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, de l'hébergement hôtelier, de bureau, de l'artisanat, de service et d'équipements publics.
- 100 % pour les unités foncières existantes à la date du 3 juillet 1991, d'une surface inférieure à 150 m².

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera pas 12m en tout point.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1) Création de constructions d'habitation neuves

Façade

La teinte des façades sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement. Cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable, en façade, est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Couverture

Les matériaux de couverture à pans inclinés seront constitués :

- soit de tuiles plates, en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
- soit d'ardoises (taille maximale : 33cm x 23 cm)
- soit de matériaux similaires par leur taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture à pans inclinés des annexes accolées au bâtiment d'habitation ou non accolées mais de plus de 12 m², seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 tuiles au m² minimum) sont autorisées.

Les couvertures des autres annexes en d'autres matériaux seront autorisées si elles sont en harmonie avec l'environnement. Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

Les dispositions relatives à l'aspect des couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Clôtures

Les clôtures sur voie ou en limite des espaces publics doivent présenter une simplicité dans leur aspect et s'intégrer au mieux à l'environnement.

Elles seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

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

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

2) Restaurations de constructions anciennes

De plus, les restaurations de constructions anciennes devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) ébrasements et ferronneries seront conservées, dans la mesure du possible, 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. Les nouvelles souches créées devront avoir des dimensions avoisinants les proportions des souches existantes.

• Les dimensions des ouvertures existantes pourront être modifiées à conditions qu'elles restent plus hautes que larges, pour les ouvertures dont c'est déjà le cas.
Les ouvertures qui seront créées devront avoir des dimensions plus hautes que larges.

• L'encadrement des ouvertures sera de couleur plus claire que l'enduit de la façade mais de même ton. Le blanc cassé est autorisé.

• Pour les ouvertures, le blanc n'est pas autorisé, contrairement au blanc cassé.

• Les matériaux de couverture seront constitués :
- soit de tuiles plates, en terre cuite (26 tuiles au m² minimum), de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme
- soit d'ardoises (taille maximale : 33cm x 23 cm)

• Les prises de jour en toiture situées côté façade sur rue seront assurées par :
- des lucarnes établies au nu de la maçonnerie du long pan,
- des lucarnes à deux pans raccordées nettement en dessous du faîtage,
- des châssis qui seront encastrés dans le plan de toiture.

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Cependant, que ce soit pour les constructions neuves ou les restaurations, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE UC 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.

ARTICLE UC13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, 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 verts.

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

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), devront être enterrées.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE Urbaine Périphérique

REGLES APPLICABLES AUX ZONES UP

Les zones UP sont les zones Urbaines Périphériques correspondant aux développements récents du Bourg de FERCE SUR SARTHE.

Elles comprennent certains secteurs non desservis par l'assainissement collectif.

Elles comprennent notamment les lotissements achevés ou en cours d'achèvement, déjà affectés de règlements propres. Ceux-ci demeureront applicables jusqu'au jour où ils seront incorporés aux dispositions générales de la zone UP, conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les parcs d'attractions permanents.

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

Le dépôt de vieilles ferrailles et des véhicules usagés ainsi que le dépôt de déchets de toute nature à l'exception des dépôts temporaires organisés pour les besoins du service public pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les bâtiments agricoles.

Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

La création, l'aménagement et l'extension d'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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – ACCÈS ET VOIRIE

o Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné 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.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite. Elles pourront être autorisées en agglomération.

o Voirie

Les voies à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, desservant plus de 3 logements comporteront au moins un accotement permettant un cheminement piétonnier.

ARTICLE UP 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

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 pour des usages domestiques autres qu'alimentaire est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

o Assainissement

Généralités

Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande ou d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

Eaux usées

Pour les zones UP à assainissement collectif

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. De plus, les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant.

L'évacuation des eaux industrielles, dans le réseau public, est subordonnée à un pré-traitement.

Pour les secteurs UP à assainissement autonome

Il s'agit de secteurs à assainissement autonome individuel.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

En cas de réalisation d'un système d'assainissement collectif par la commune, le raccordement de toute construction sera obligatoire. De ce fait, les installations devront être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal du renouvellement des fonds supérieurs.

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers l'exutoire qui aura été désigné.

o *Electricité - Télécommunications*

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéo-communicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain à moins de contre-indication technique.

ARTICLE UP 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Dans la zone à assainissement autonome, la superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain.

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

Pour le secteur situé à l'Est de la RD n°309 au niveau de la sortie Nord du Bourg :

Les constructions principales de ce secteur devront être implantées en alignement du domaine public, conformément à l'indication reportée sur le document graphique et sur le document d'orientations d'aménagement.

Les dispositions de cette article ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Les dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction peut être implantée en limite séparative.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée à une distance jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les annexes dissociées peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 3m, à condition que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE UP 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera pas 8m en tout point par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

Façade

La teinte des façades sera comprise dans la gamme des pastels, à base d'ocre, beige, ton sable clair, ainsi que chaux grattée. Ces enduits seront réalisés sur la façade complète sans soubassement. Cependant, les faux soubassements seront autorisés.

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

L'emploi du bois ou tout autre matériau renouvelable est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Couverture

Les matériaux de couverture à pans inclinés seront constitués :

- soit de tuiles plates, en terre cuite, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises (taille maximale : 33cm x 23 cm)
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture à pans inclinés des annexes accolées au bâtiment principal seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 au m² minimum) sont autorisées.

La couverture à pans inclinés des annexes dissociées doit s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitée dans des matériaux d'aspect identique.

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

Les dispositions relatives à l'aspect des couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas.

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

Clôtures

Elles seront constituées soit :

- par un muret d'une hauteur maximale de 1,20 m en pierres jointoyées ou enduit de la même couleur que la façade de la construction principale. Le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale mais l'ensemble ne devra pas dépasser 1,50 m de hauteur
- par un grillage d'une hauteur maximale d'1,50 m
- par une haie vive doublée ou non d'un grillage

Divers

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

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE UP 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.
- 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.
- 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 tranche de 3 emplois au-delà des trois premiers emplois.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 1 place de stationnement par 20 élèves pour tous les autres établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Ces dispositions sont complémentaires.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

ARTICLE UP 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), devront être enterrées.

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

A partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manœuvre, situés entre les constructions et les voies publiques, devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de la surface et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre tige pour 100 m²).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40 pour toutes les constructions.

Les équipements publics, les constructions scolaires et autres équipements d'intérêt général ne sont pas soumis au C.O.S..

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE A Urbaniser

REGLES APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone destinée à recevoir les extensions urbaines futures du Bourg de FERCE SUR SARTHE mais dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme et après réalisation des équipements publics nécessaires au développement de cette zone.

Après modification, le règlement applicable à cette zone sera le règlement de la zone AUh.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés les équipements d'infrastructures.

ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Non réglementé.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 À 5

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 ET 7

Sans objet.

ARTICLE AU 8 À 13

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU^H 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

Zone A Urbaniser

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AUh

Les zones AUh sont des zones destinées à recevoir les extensions urbaines du Bourg de FERCE SUR SARTHE.

Les zones concernées sont dénommées :

- "Le Clos des Vignes", située au Nord de la rue du Clos des Vignes (RD 79) et au Sud de la rue de Maigné.
- "Les Grands Jardins", située au Nord de l'Ecole Publique et au Sud de la voie communale n°4.
- « La Promenade », située à l'entrée Sud du Bourg, le long de la RD n°309.

Chacune de ces deux zones est ouverte à l'urbanisation à condition que l'opération envisagée soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés ceux visés à l'article 2 et des équipements d'infrastructures.

ARTICLE AUh 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

- ⇒ Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.
 - qu'elles fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou présentant une SHON totale d'au moins 800 m², ou qu'elles intéressent le reste de la zone.

- ⇒ Les équipements publics et commerciaux, artisanaux et de services, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que l'extension ou la transformation des activités existantes, sous réserve :
 - qu'ils soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.

- 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 des constructions à usage d'habitations existantes et légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour les travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.
- ⇒ Au sein des opérations d'urbanisation, seront autorisés les équipements municipaux, sportifs, sociaux, culturels, ainsi que la réalisation d'aires de loisirs.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUH 3 – ACCÈS ET VOIRIE

o Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné 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.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

o Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La réalisation et la desserte des voies à créer devront respecter les principes énoncés au niveau des orientations d'aménagement de ces zones. Ces orientations concernent notamment le dimensionnement des voies et les emplacements de principe des liaisons à effectuer.

ARTICLE AUH 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

En cas de réalisation par tranches, le dimensionnement et le positionnement des réseaux devront être tels qu'ils permettent la desserte des tranches restant à urbaniser dans chacune des zones.

o Alimentation en eau potable

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 pour des usages autres qu'alimentaire est autorisé dans le respect des règlements des services de distribution d'eau potable et d'assainissement .

o Assainissement

Il sera créé des réseaux d'assainissement de type séparatif, eaux usées et eaux pluviales, pour les zones concernées par l'assainissement collectif.

Généralités

Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande ou d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéo-communicative, devront être réalisées en souterrain.

Les branchements aux réseaux électriques et téléphoniques, des futures constructions, seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUH 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non règlementé

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

Pour les zones AUH "La Promenade", il convient de respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD n°309 pour l'implantation des constructions principales, comme indiqué dans les orientations d'aménagement de ce secteur.

Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou avec un recul de 3m pour les habitations et annexes et de 5m pour les autres constructions (commerces, activités, équipements publics).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non règlementé

ARTICLE AUH 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas dépasser 70% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUH 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera 8m en tout point par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

Façade

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

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

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect similaire. Cependant, elles pourront être constituées en d'autres matériaux (bois, verre, métal, ...) à condition de s'harmoniser avec l'environnement.

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

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Couverture

Les matériaux de couverture à pans inclinés seront constitués :

- soit de tuiles plates, en terre cuite, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises (taille maximale : 45cm x 30 cm)
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture à pans inclinés des annexes accolées au bâtiment principal seront identiques à ceux de la construction principale. Cependant, les couvertures en tuiles de bois (20 au m² minimum) sont autorisées.

La couverture des annexes dissociées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitée dans des matériaux d'aspect identique.

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

Les dispositions relatives à l'aspect des couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Clôture

Les clôtures seront d'une hauteur maximale 1.20m doublées d'une haie de végétaux champêtres;

Divers

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

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Les bâtiments autres que ceux destinés aux habitations et leurs annexes s'inspireront des prescriptions édictées pour les constructions d'habitations. Ces bâtiments devront être réalisés de façon à s'intégrer dans le site.

ARTICLE AU_H 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement. Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.
- 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 chambre pour les équipements médico-sociaux.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

Ces dispositions sont complémentaires.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

ARTICLE AU_H 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les clôtures végétales devront être constituées de végétaux champêtres.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), devront être enterrées.

Les aires de stationnement, sur espaces publics doivent être de surface perméable et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, il doit être réalisé des espaces verts communs aménagés d'au moins 30 m² par logement avec un minimum de 500 m² d'un seul tenant pour les unités foncières de plus de 1 ha.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manœuvre, situés entre les constructions et les voies publiques, devront être traités en espaces verts pour 50% au moins de la surface et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre tige pour 100 m²).

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_H 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les équipements publics, les constructions scolaires et autres équipements d'intérêt général ne sont pas soumis au C.O.S..

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE A Urbaniser

REGLES APPLICABLES AUX ZONES AUz

La zone AUz est une zone destinée à recevoir les implantations futures d'activités.

Cette zone est située au Sud de l'agglomération, le long de la RD n°309.

Elle sera développée progressivement au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation du sol exceptés ceux visés à l'article 2 et des équipements d'infrastructures.

ARTICLE AUz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

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

- ⇒ Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier, des équipements publics, même si elles rentent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
 - qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone défini dans le cadre d'orientations d'aménagement.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur le terrain, et à raison d'un logement maximum par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée). Ce logement autorisé devra être intégré au bâtiment à usage d'activité.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ou que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.
- ⇒ Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés dans la mesure où ils sont rendus nécessaires pour les travaux d'équipement, d'aménagement ou de construction.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUz 3 – ACCÈS ET VOIRIE

o Accès

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Un seul accès unique desservant la zone AUz, depuis la RD n°309 sera autorisé. A l'exception de cet accès, la création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné 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.

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

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

o Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie par exemple) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUz 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

En cas de réalisation par tranches, le dimensionnement et le positionnement des réseaux devront être tels qu'ils permettent la desserte des tranches restant à urbaniser dans chacune des zones.

Généralités

Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande ou d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

o Alimentation en eau potable

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 pour des usages autres qu'alimentaire est autorisé dans le respect des règlements des services d'eau potable et d'assainissement.

o Assainissement

Il sera créé des réseaux d'assainissement de type séparatif, eaux usées et eaux pluviales, pour les zones concernées par l'assainissement collectif.

o Eaux usées domestiques

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

o Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

o Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

Il est recommandé de récupérer les eaux pluviales des toitures, dans la mesure du possible, par l'intermédiaire d'un bac servant de réserve d'eau. Ce dispositif sera équipé d'une surverse pour assurer l'évacuation de l'excédent des eaux vers le réseau collecteur ou l'exutoire qui aura été désigné.

o Electricité - Télécommunications

Dans toutes les opérations d'aménagement, les infrastructures nécessaires aux dessertes électrique, téléphonique et vidéo-communicative, devront être réalisées en souterrain.

ARTICLE AUz 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile, d'au moins 5 mètres.

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 25 m par rapport à l'axe de la route départementale n°309, comme indiqué dans les orientations d'aménagement de ce secteur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE AUz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, prise au faîtage, et jamais inférieure à 5 m.

Toutefois, ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu notamment)
- pour les bâtiments techniques de très faible emprise (transformateur, ...), lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul

Cependant, le retrait s'appliquera au niveau des limites entre la zone AUz concernée et les parcelles riveraines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

ARTICLE AUz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

ARTICLE AUz 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise des surfaces imperméabilisées ne pourra excéder 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AUz 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'excèdera pas 10 mètres en tout point par rapport au terrain naturel.

ARTICLE AUz 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Façade

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

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable, en façade, est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Couverture

La couverture des constructions devra être exécutée avec des matériaux et des teintes s'harmonisant avec leur environnement.

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

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

Clôture

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Divers

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

ARTICLE AUz 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il pourra être demandé que des espaces entre la voie d'accès et la construction soient aménagés afin d'y intégrer les places de stationnement.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 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.
- 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 tranche de 3 emplois au-delà des trois premiers emplois.

Ces dispositions sont complémentaires.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle s'appliquant aux établissements le plus directement assimilables.

ARTICLE AUz 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Les espaces libres, non bâtis, non occupés par des accès, des aires de stationnement ou de manœuvre, situés entre les constructions et les voies publiques, devront être traités en espaces verts et plantés d'arbres tiges (à raison d'un arbre tige pour 100 m²).

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), devront être enterrées.

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 ou des zones de stockage. Ces écrans pourront être doublés par un grillage.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE Agricole

REGLES APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux terrains ayant un caractère agricole marqué qu'il convient de protéger.

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend des secteurs correspondant à des entités archéologiques répertoriés sur la commune. La délimitation des entités archéologiques est figurative. Les parcelles concernées sont listées en annexe.

Elle comprend des espaces boisés classé, selon l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme..

Elle comprend des bâtiments répertoriés sur le document graphique pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Elle comprend des sentiers de randonnées à préserver.

Certains secteurs sont concernés par la délimitation définie dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Rivière "La Sarthe" (Commune de Spay à Parcé sur Sarthe). Ce secteur est soumis au règlement de ce Plan de Prévention.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- de celles nécessaires aux services publics ;
- des équipements publics ou privés d'intérêt collectif (antenne de télécommunication, château d'eau, éoliennes, infrastructures, etc.) ;
- des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir :
 - Les constructions nécessaires à l'activité agricole, y compris les bâtiments d'élevage et les installations classées pour la protection de l'environnement.
 - les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations ;
- de celles visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

- . Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.
- Le changement de destination de bâtiments existants en locaux d'activités accessoires à l'activité agricole, en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public, tels que gîtes ruraux, fermes-auberges, camping à la ferme, locaux de vente de produits de la ferme.
- Les gîtes ruraux seront autorisés dans la limite de deux par site. Cette transformation sera autorisée à condition que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ou d'aspect similaire.
Cependant, ces activités liées à cette transformation devront rester accessoires par rapport à l'activité agricole.

Une extension de ces bâtiments est possible à condition :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 juillet 1991)
 - et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.
 - Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :
 - qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone
 - ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une re-végétalisation
 - ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.
- ⇒ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné 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.

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

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

ARTICLE A 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

o Alimentation en eau potable

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 liés aux exploitations agricoles.

La récupération des eaux de pluie pour des usages autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau.

o Assainissement

Généralités

Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande ou d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

Eaux usées

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction d'habitation qui requiert une alimentation en eau.

Chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

ARTICLE A 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

La superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain.

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

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

- 15 m pour les routes départementales
- 10 m pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les annexes peuvent se mettre, soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ainsi que des annexes à la construction n'excèdera 8m en tout point par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12 m en tout point par rapport au terrain naturel.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc...),

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Construction

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'un mètre cinquante maximum.

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

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

Les constructions à usage agricole ou d'activité autorisées s'inspireront des prescriptions édictées ci-dessus, et en particulier, il sera préconisé l'usage de matériaux dont le coloris assure une assimilation au paysage urbain ou végétal.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable en façade est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Couverture

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitations seront constitués :

- soit de tuiles plates, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises (taille maximale : 45cm x 30 cm)
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture à pans inclinés des annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Cependant, les couvertures en tuiles de bois sont autorisées (20 au m² minimum).

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé.

La couverture des constructions à pans inclinés à usage agricole ou d'activité autorisées devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et de teinte sombre.

Les dispositions relatives à l'aspect des couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Divers

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit. Cependant, pour les bâtiments à usage agricole, l'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro teintées en usine est autorisé.

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE A 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes de qualité soient conservées.

Les constructions, et en particulier les bâtiments autres que les habitations, seront accompagnées par des plantations (arbres, arbustes) afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE Naturelle REGLES APPLICABLES AUX ZONES N, Nu, Na, Nc, N_L,

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones N correspondent aux terrains ayant un caractère naturel qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.

La zone N correspond au Château de Vaalogé et à ses abords ainsi qu'un secteur situé entre la Gée et la RD 309, ainsi qu'un secteur situé entre La Gée et l'agglomération.

Les zones Nu correspondent aux secteurs comprenant des bâtiments à usage d'habitation, isolés en campagne, non liés à l'exploitation agricole.

La zone Na correspond à un secteur comprenant principalement des petites constructions de loisirs.

La zone Nc correspond à un espace destiné à l'exploitation du sous-sol.

La zone N_L correspond à un espace destiné aux loisirs.

Elle comprend des espaces boisés classés, selon l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme..

Elles comprennent des bâtiments répertoriés sur le document graphique pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Elles comprennent des secteurs correspondant à des entités archéologiques répertoriées sur la commune. La délimitation des entités archéologiques est figurative. Les parcelles concernées sont listées en annexe.

Elles comprennent des sentiers de randonnées à préserver.

Certains secteurs sont concernés par la délimitation définie dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Rivière "La Sarthe" (Commune de Spay à Parcé sur Sarthe). Ce secteur est soumis au règlement de ce Plan de Prévention.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N

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

- des équipements d'infrastructure nécessaires aux services publics ;
- des équipements d'infrastructure publics ou privés d'intérêt collectif ;
- de celles visées à l'article 2.

Dans la zone Nu

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans la zone Na

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans la zone Nc

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans la zone N_L

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

- des équipements sportifs, de loisir ou de tourisme ouverts au public et les aires de stationnement qui s'y rapportent ;
- des équipements d'infrastructure publics ou privés ;
- de celles visées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, peuvent être autorisés :

Dans la zone N

- Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du siège d'exploitation.

- Les bâtiments et installations, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient liés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou sylvicoles.

Les bâtiments de grand gabarit devront faire l'objet d'une étude poussée d'intégration aux paysages (implantation, matériaux, coloris et environnement planté).

- L'extension et la transformation des activités existantes, à la date du 3 juillet 1991, non liées aux exploitations agricoles, même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), 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'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date du 3 juillet 1991) et leurs annexes (même dissociées) sous réserve :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 juillet 1991)
- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

- Le changement de destination de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public, tels que gîtes ruraux, fermes-auberges, camping à la ferme. Les gîtes ruraux seront autorisés dans la limite de deux par siège d'exploitation en activité ou par site. Cette transformation sera autorisée à condition :

- que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ;
- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 juillet 1991)
- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

- La création d'annexes aux bâtiments d'habitation non agricoles qui, lorsqu'elles ne sont pas accolées à la construction principale, n'excéderont pas une emprise au sol de 30 m² et seront situées à moins de 20 m du bâtiment principal. Il n'en sera pas créé plus d'une en plus du bâtiment principal.

- Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :
 - qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone,
 - ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une re-végétalisation,
 - ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ou que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

Dans les zones Nu

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (à la date du 3 juillet 1991) et leurs annexes (même dissociées) sous réserve :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²

S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 juillet 1991)

- et qu'elle soit réalisée, en cas de constructions anciennes, avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

- Le changement de destination de bâtiments existants en bâtiments à usage d'habitation à condition de n'effectuer au maximum qu'un logement supplémentaire par rapport à l'existant (à la date du 3 juillet 1991).

Ce changement de destination sera cependant autorisé à condition :

- que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ;
- que ce bâtiment ait une emprise au sol minimale de 40 m² ;
- qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par ensemble de bâtiments accolés ;
- qu'il soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité.

Une extension de ces bâtiments est possible à condition :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :

- 180 m² si S est inférieure à 120 m²
- 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²

S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 juillet 1991)

- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

- Le changement de destination de bâtiments existants en locaux à usage de tourisme et de loisirs ouverts au public, tels que gîtes ruraux, fermes-auberges, camping à la ferme. Les gîtes ruraux seront autorisés dans la limite de deux par site.

Ce changement de destination sera autorisé à condition :

- que ce bâtiment soit construit dans des matériaux anciens ;
- que ce bâtiment ait une emprise au sol minimale de 40 m² ;
- qu'il soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité.

Une extension de ces bâtiments est possible à condition :

- que la surface d'emprise au sol après extension ne dépasse pas :
 - 180 m² si S est inférieure à 120 m²
 - 1,5 S si S est supérieure ou égale à 120 m²

S étant la surface d'emprise au sol du bâtiment existant (à la date du 3 juillet 1991)

- et qu'elle soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect des matériaux anciens.

- L'extension et la transformation des activités existantes, à la date du 3 juillet 1991, même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), 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.

- La création d'annexes non accolées aux bâtiments d'habitation lorsqu'elles n'excéderont pas une emprise au sol de 30 m² et seront situées à moins de 20 m du bâtiment principal. Il n'en sera pas créé plus d'une par bâtiment principal.

- Les petites constructions destinées à abriter les animaux ou destinées à ranger le matériel de jardinage à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,50 m à l'égout du toit et que les matériaux s'intègrent dans leur environnement. Un traitement paysager particulier devra être appliqué à cette construction.

- Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :
 - qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone
 - ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation
 - ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, ou que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

Dans les zones Na

- Les constructions destinées à ranger le matériel de jardinage sous réserve :
 - d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone,
 - que leur surface au sol n'excède pas 6 m²,
 - que leur nombre soit limité à un seul par terrain défini à l'article 5.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

Dans la zone Nc

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les bâtiments et les installations classées ou non, liés à l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans la zone Nl

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme autorisés. Un seul logement sera autorisé sur la zone concernée.
- Le changement de destination de bâtiments existants à condition que la transformation corresponde à la vocation de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à condition soit qu'il n'y ait pas changement de destination, soit que le changement corresponde à une occupation du sol autorisée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné 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.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de

la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

La création d'accès nouveaux pour les constructions nouvelles prenant directement accès sur la RD n°309 hors agglomération est interdite.

ARTICLE N 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

◦ Alimentation en eau potable

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 liés aux exploitations agricoles.

La récupération des eaux de pluie pour des usages autre qu'alimentaire est autorisée dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable.

◦ Assainissement

Généralités

Les rejets éventuels aux fossés départementaux devront faire l'objet d'une demande ou d'une approbation préalable. Seuls les rejets d'eaux pluviales seront acceptés dans la limite du débit avant aménagement.

Eaux usées

Il s'agit d'une zone à assainissement autonome individuel.

La mise en place d'un assainissement autonome individuel, conforme à la législation en vigueur, est donc obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les dispositifs d'épuration préconisés seront réalisés en fonction de l'aptitude des sols à l'assainissement individuel. Ces dispositifs seront donc constitués soit de tranchées filtrantes, soit de sol reconstitué, soit de filtres à sable drainés, soit de terre d'infiltration ou tout autre dispositif équivalent, suivant les différentes contraintes du site. Cependant, chaque propriétaire devra effectuer une analyse propre à chaque site car les dispositifs peuvent être modifiés suivant les contraintes techniques ou parcellaires du site concerné.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs. Les eaux pluviales pourront être récupérées et stockées.

ARTICLE N 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

La superficie des terrains sera appréciée en fonction des contraintes techniques liées à l'assainissement individuel rapportées aux caractéristiques du terrain.

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

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

- 15 m pour les routes départementales
- 10 m pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, prise au faîtage, et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, les annexes peuvent se mettre, soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie au sol n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (même dissociées) n'excèdera pas 8m en tout point.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 12m en tout point par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc...),

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Environnement

Les constructions par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Cependant, pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

Construction

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'un mètre cinquante maximum.

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

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

Les constructions à usage agricole ou d'activité autorisées s'inspireront des prescriptions édictées ci-dessus, et en particulier, il sera préconisé l'usage de matériaux dont le coloris assure une assimilation au paysage urbain ou végétal.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable en façade est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Couverture

Les matériaux de couverture à pans inclinés des constructions à usage d'habitations seront constitués :

- soit de tuiles plates, de teinte vieillie nuancée et non de teinte brune uniforme (18 tuiles au m² minimum)
- soit d'ardoises (taille maximale : 45cm x 30 cm)
- soit de matériaux similaires par leurs taille, aspect et teinte

Les matériaux de couverture à pans inclinés des annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Cependant, les couvertures en tuiles de bois sont autorisées (20 au m² minimum).

Le traitement en toiture terrasse (végétale ou non) est autorisé (pour toutes les constructions).

La couverture à pans inclinés des constructions à usage agricole ou d'activité autorisées devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et de teinte sombre.

Les dispositions relatives à l'aspect des couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Divers

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

La mise en place de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Pourront être autorisées des constructions différentes dans le cadre de conceptions architecturales de qualité, notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable, dans la limite de leur intégration dans le paysage.

ARTICLE N 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Les constructions, et en particulier les bâtiments autres que les habitations, seront accompagnées par des plantations (arbres, arbustes) afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

Les citernes de gaz (ou contenant d'autres combustibles), doivent être dissimulées par l'intermédiaire d'une haie végétale formant écran.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Commune de

Fercé sur Sarthe

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification		2103/2011	05/09/2011		Actualisé le 25/10/2011
révision	PLU	07/03/2006	09/02/2010	11/03/2010	
révision	POS	26/01/1989	03/07/1991	11/08/1991	
élaboration	POS	22/10/1976	04/08/1980		

ZONE Naturelle

REGLES APPLICABLES AUX ZONES Np

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones Np correspondent aux terrains ayant un caractère naturel marqué qu'il convient de protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit en raison de la présence d'espaces naturels.

Elles correspondent particulièrement aux abords des rivières "La Sarthe" et "La Gée"

Elle comprend des secteurs correspondant à des entités archéologiques répertoriées sur la commune. La délimitation des entités archéologiques est figurative. Les parcelles concernées sont listées en annexe.

Elle comprend des espaces boisés classé, selon l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme..

Elles comprennent un secteur NpJ qui correspond au lotissement jardin de Fémusson. Ce secteur est également soumis au règlement de ce Plan de Prévention.

Elles comprennent des secteurs " Npi " qui correspondent à la délimitation définie dans le cadre du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Rivière "La Sarthe" (Commune de Spay à Parcé sur Sarthe). Ces secteurs sont également soumis au règlement de ce Plan de Prévention.

Elles comprennent un secteur " z " qui correspond à la délimitation de la ZNIEFF "Etang au Sud du Pavillon de Breslay".

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour le secteur Npi

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2

Pour le secteur NpJ

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2

Pour le secteur "z"

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2

Pour le reste de la zone

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

- des équipements d'infrastructure ;
- de celles visées à l'article 2

ARTICLE Np 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Sous réserve d'une bonne intégration au caractère du site :

Pour le secteur Npi

- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage, définis au 4.1 du règlement du PPRNI sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les extensions et augmentation d'emprises au sol, définis au 4.1 du règlement du PPRNI sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les reconstructions après sinistre des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces bâtiments et sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les infrastructures publiques de transport définies au 4.2 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les infrastructures privées définies au 4.3 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les aires de stationnement définies au 4.4 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les plantations définies au 4.8 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les voies d'eau définies au 4.9 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les clôtures et murs de clôtures définies au 4.10 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.

- Les ouvrages de protection contre les crues définis au 4.11 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.

Pour le secteur NpJ

- Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage, définis au 4.1 du règlement du PPRNI sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les reconstructions après sinistre des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces bâtiments et sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable et qu'il n'y ait pas de changement de destination.
- Les infrastructures publiques de transport définies au 4.2 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les infrastructures privées définies au 4.3 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les aires de stationnement définies au 4.4 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les plantations définies au 4.8 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les voies d'eau définies au 4.9 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les clôtures et murs de clôtures définies au 4.10 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.
- Les ouvrages de protection contre les crues définis au 4.11 du règlement du PPRNI, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation applicable.

Pour le secteur "z"

- les utilisations liées à l'entretien de cette zone.

Pour le reste de la zone

- Les clôtures.
- Les reconstructions après sinistre des bâtiments existants, sous réserve qu'il n'y ait pas de changement de destination de ces bâtiments.

- Les affouillements, exhaussements du sol et les étendues d'eau, à condition :
 - qu'ils soient reconnus nécessaires ou liés aux activités autorisées dans la zone
 - ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation
 - ou qu'ils soient faits sur des terrains sur lesquels existe déjà une construction à usage d'habitation ou dans le cadre d'équipements touristiques ouverts au public.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Np 3 – ACCÈS ET VOIRIE

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

ARTICLE Np 4 – DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé.

ARTICLE Np 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITÉS FONCIÈRES

Pour le secteur NpJ :

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 800 m² afin de préserver l'intérêt paysager de cette zone qui s'inscrit directement en bordure de la rivière.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes qui n'ont pas été détachées d'une unité foncière plus vaste depuis le 3 juillet 1991.

Pour le reste de la zone Np :

Non réglementé.

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

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

- 15 m pour les routes départementales
- 10 m pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Np 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, prise au faîtage, et jamais inférieure à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments techniques d'intérêt public de très faible emprise (transformateur, abribus, etc.).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Np 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

ARTICLE Np 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Np 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 5m en tout point par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc...),

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes à la date du 3 juillet 1991. Cependant, l'extension ne pourra aggraver la situation existante.

ARTICLE Np 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions autorisées, par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions autorisées, par leur architecture, leur adaptation au sol, leurs dimensions, leur aspect extérieur et l'harmonie des couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

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

Les teintes des façades et des couvertures ne devront pas être soutenues.

ARTICLE Np 12 – RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE Np 13 – RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, DES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, DES PLANTATIONS

Les constructions, et en particulier les bâtiments autres que les habitations, seront accompagnées par des plantations (arbres, arbustes) afin de s'intégrer au mieux au paysage.

Les clôtures végétales devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Np 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.