

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE
MAROLLES LES BRAULTS**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 2

3A

**REGLEMENT
REGLEMENT ECRIT**

**DOSSIER
D'APPROBATION
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
19 NOVEMBRE 2013**

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT: NOVEMBRE 2013

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

REVISION N° 2 DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE MAROLLES LES BRAULTS

REGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

Titre I : Dispositions Générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

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

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

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

NOVEMBRE 2013

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **MAROLLES LES BRAULTS**.

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

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

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

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

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

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

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

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

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

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

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

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

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

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

La zone urbaine comprend les zones :

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

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- **AU** : zone d'urbanisation future pour l'habitat
- **AUh**: zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- **AUa**: zone d'urbanisation anticipée pour les activités

La zone A est la zone agricole qui est protégée pour l'activité agricole. Elle comprend des **secteurs Ah** correspondant aux constructions existantes en zone agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole.

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

- **le secteur Na** où sont autorisées les constructions à usage d'activités.
- **le secteur NL**, destiné aux activités de loisirs
- **les secteurs Np** , plus strictement protégés pour les sites et paysages et les risques naturels

Il y a des zones humides délimitées par une commission locale après un travail sur le terrain avec un bureau d'études spécialisé.

Il y a des secteurs « v » où une protection du patrimoine archéologique doit être établie

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UC

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

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

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

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

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

b) Eaux pluviales

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

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

A l'intérieur de toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

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

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

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

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

Un retrait partiel ou total pourra être autorisé si:

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

En cas de construction isolée édifée en retrait, celle-ci sera totalement implantée dans une bande de 20 m par rapport à la **limite du domaine public** avec un retrait minimal de 5 m, de préférence dans l'axe de la parcelle. Il sera maintenu ou créé sur la voie s'il n'existe pas déjà, en limite parcellaire un mur ou un muret surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,50 mètre conformément à l'usage local.

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

L'extension des constructions existantes pourra se faire jusqu'à l'alignement ou jusqu'à au moins 0,50 m de l'alignement.

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

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

Si la construction ne peut pas occuper toute la largeur de la parcelle, il sera maintenu ou créé sur la voie, s'il n'existe pas déjà, un mur ou un muret surmonté d'une grille, d'une hauteur de **1,50 m** minimum, conformément à l'usage local.

La construction hors alignement bâti en limite séparative est autorisée:

- lorsque le bâtiment à construire constitue une extension mesurée d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine et que son gabarit est identique ou inférieur à celui-ci.
- lorsque le bâtiment à construire est un abri de jardin ou assimilé.
- lorsque le bâtiment à construire est accolé à un bâtiment existant de même gabarit construit sur la parcelle voisine
- lorsque le bâtiment à construire constitue une dépendance à rez de chaussée d'un bâtiment existant sur une parcelle voisine.

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder 80 % de l'emprise au sol de la maison d'habitation.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable avec 12 mètres maximum hors tout en cas de toiture à pans inclinés et 6,50 m en cas de toiture horizontale ou légèrement inclinée (<10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul..

La hauteur maximale des annexes dissociées ne devra pas excéder un niveau.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher n'est pas au moins supérieur de 0,30 m au niveau du réseau d'eaux pluviales ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse est interdit

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

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

Maçonnerie :

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

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

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

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

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (**60** au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

Ouvertures :

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

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

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

Environnement :

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

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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront avoir une pente d'au moins 40° et être exécutées en ardoise ou en tuile plate petit moule (minimum 60 au m²). En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibres ciment. Les annexes accolées (vérandas...) pourront avoir une pente inférieure à 40°.

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

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

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

Les annexes en métal laqué sont interdites.

La hauteur des annexes devra être inférieure à celle de la maison d'habitation.

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

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

6) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UC 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

ZONE UP

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

Elle comprend un secteur « a » non raccordé au réseau d'assainissement collectif et où les installations d'assainissement autonome sont autorisées.

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

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS -

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

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

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes sauf dans le cadre d'aire d'accueil temporaire des camping cars.

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

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

ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse desservant plus de 2 logements doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

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

Dans le reste de la zone UP, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif.

b) Eaux pluviales

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

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

A l'intérieur de toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

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

ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Dans le secteur « a », si la construction ne peut se raccorder au réseau d'assainissement, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie qui permette le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexes dissociées à ces constructions existantes.

Sans objet si la construction peut se raccorder au réseau d'assainissement

Dans le reste de la zone UP, sans objet.

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

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle doit être implantée à l'alignement ou à au moins 1 m de l'alignement s'il y a un trottoir et à au moins 2 m de l'alignement s'il n'y a pas de trottoir.

Le garage devra toujours être implanté en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 2 m.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies, soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...), soit lorsqu'il y a recherche de l'implantation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire.

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

L'extension des constructions existantes pourra se faire jusqu'à l'alignement ou jusqu'à au moins 0,50 m de l'alignement.

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

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

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

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

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

Les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative.

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

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

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

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

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

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

Les annexes autres que les garages ne peuvent pas être implantées plus près de la voie que la maison.

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

ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

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

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m au faitage par rapport au terrain naturel pour les toitures inclinées et 6,50 m hors tout par rapport au terrain naturel pour les toitures horizontales ou légèrement inclinée (<10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

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

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse est interdit

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

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

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

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

Elles pourront cependant être en bois, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

Les annexes en métal laqué sont interdites.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

5) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

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

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

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

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

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UP 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

ZONE UA

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

Elle comprend un secteur « a » non raccordé au réseau d'assainissement collectif et où les installations d'assainissement autonome sont autorisées.

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

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

Les constructions à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

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

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

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

Les entreprises industrielles, artisanales, commerciales ou de service, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

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

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation soit inférieure à la surface au sol de la partie destinée à accueillir l'activité et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge sont strictement interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante prenant déjà directement accès sur cette voie

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau potable

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'activité et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'activité, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

Dans le reste de la zone UA, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif.

b) Eaux résiduaires industrielles

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

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

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

c) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront si nécessaire faire l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

A l'intérieur de toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

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

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

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

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

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

Les toitures seront plates ou inclinées. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

3) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 200 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 500 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE UA 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée pour l'urbanisation future pour accueillir de l'habitat, des équipements et des services. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation anticipée que par une modification ou une révision du PLU.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Sans objet

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

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

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

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

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

Sans objet

ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

Sans objet.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Sans objet.

ARTICLE AU 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

ZONE AUh

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

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Le comblement des mares est soumis à déclaration préalable dans toute la zone AUh en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

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

* Les constructions à usage d'habitation et leurs éventuelles annexes, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service non nuisants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération :

- ait une surface de planchers d'au moins 500 m² (200 m² pour les équipements publics)
- s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU
- ait une densité d'au moins 11 logements à l'hectare dans la zone AUh de Champ Boulay et d'au moins 12 logements à l'hectare dans la zone AUh du petit Bonio

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse desservant plus de 2 lots doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les revêtements perméables seront privilégiés

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

b) Eaux pluviales

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

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

A l'intérieur de toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

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

ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

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

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

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'opération. Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'opération. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

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

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

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

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de l'habitation.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

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

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

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 11 m au faitage par rapport au terrain naturel pour les toitures inclinées et 6,50 m hors tout par rapport au terrain naturel pour les toitures horizontales ou légèrement inclinée (<10 °) ou arrondie, les édifices techniques (antenne, cheminée, machinerie d'ascenseur...) ne rentrant pas dans ce calcul.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux bâtiments publics ou d'intérêt général
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse est interdit

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

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

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

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

Elles pourront cependant être en bois, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

Les annexes en métal laqué sont interdites.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

5) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

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

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

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

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou, à défaut, remplacées par des plantations équivalentes.

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

Pour les espaces verts communs, seules les espèces locales seront autorisées. Les espèces invasives sont interdites.

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE AUh 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

ZONE AUa

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation soit inférieure à la surface au sol de la partie destinée à accueillir l'activité et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

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

Les constructions prenant accès directement sur la RD 19 sont strictement interdites.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'activité et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments à l'intérieur de l'activité, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux résiduaires industrielles

Les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées qui les dessert, soit, en cas d'absence de réseau, assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé par le SPANC. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

c) Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales devront si nécessaire faire l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

A l'intérieur de toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

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

ARTICLE AUa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 15 m de la RD 27 et d'au moins 5 m des autres voies.

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE AUa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sans objet.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

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

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

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

Les toitures seront plates ou inclinées. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

3) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 200 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 500 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

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

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

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE AUa 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

ET AUX ZONES NATURELLES

ZONE A

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

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend des secteurs Ah où l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes dissociées sont autorisées sous conditions.

Elle comprend un secteur « p » situé à proximité du bourg dans lequel et à moins de 100 m duquel il est interdit de construire des installations agricoles classées pour ne pas compromettre l'ouverture ultérieure de ces terrains à l'urbanisation.

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

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

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention.....) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées.
- de celles visées à l'article 2,

Toute installation agricole classée dans le secteur Ap.

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

Dans les secteurs Ah:

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que l'emprise au sol après extension ne dépasse pas 130 % de l'emprise au sol existante avant toute extension.

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

Toutefois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée au-delà des limites fixées ci-dessus pour atteindre une surface de planchers de 100 m².

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....)
- ou qu'ils soient réalisés sur un terrain sur lequel est édifiée une construction à usage d'habitation existante

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

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.

- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **30 %** de la surface au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de **100 m** de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

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

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à **30 %** de la surface au sol existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- ce bâtiment soit situé à plus de **100 m** de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit inférieure à **20 m²** , que leur hauteur soit au plus égale à 3 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération interdits) , que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

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

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

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

Dans le reste de la zone A

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

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

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

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

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge sont strictement interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante prenant déjà directement accès sur cette voie

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréments à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

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

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

- 35 m de l'axe des RD 19 et 27 pour les maisons d'habitation et 25 m de l'axe des RD 19 et 27 pour les bâtiments agricoles
- 15 m de l'axe pour les autres routes départementales.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement. Cette règle ne s'applique donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

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

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit sauf pour le soubassement des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sur une hauteur d'1 m maximum.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment non teintées est interdit.

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

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

Maçonnerie :

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

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

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

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

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (**60** au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

Ouvertures :

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que larges.

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

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

Environnement :

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile d'aspect plat (minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. L'utilisation pour les tuiles d'une autre teinte que la teinte nuancée ne sera possible que si cette teinte est en harmonie avec son environnement.

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

5) AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

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

6) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Le long des voies et des chemins de randonnée, tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme et de l'arrêté préfectoral n°05-5074 en date de 29 novembre 2005 qui précise les catégories de coupes dispensées d'autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme dans les bois et forêts, et dans les haies

- catégorie 5 : les coupes des houppiers des arbres de haut-jet et des arbres têtards [...]

- catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les capacités de reprise de la souche et conservant la continuité de la haie.

La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend un secteur Na où sont autorisées les constructions à usage d'activités.

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

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS -

Dans les secteurs Np

- Toute construction à l'exception:

- des constructions et installations d'infrastructure nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pylone électrique, lagune, bassin de rétention,) pour lesquelles il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable.
- des abris strictement nécessaires aux installations de pompage d'une superficie inférieure à 6 m². Ces constructions ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination ultérieur.

- Tout défrichement dans les espaces boisés classés.

Dans le secteur Na

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

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention.....) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées.
- de celles visées à l'article 2,

Dans les zones humides : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :

- des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides,

- des fouilles archéologiques,
- des travaux liés à l'utilisation agricole du sol
- ainsi que des travaux liés à la réalisation d'un service d'intérêt collectif. Dans ce dernier cas, il devra être prouvé qu'il n'existe pas d'alternative économiquement et techniquement viable et que des mesures compensatoires pérennes seront mises en place conformément aux indications du SAGE de la Sarthe amont en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

Dans le secteur Na,

Les constructions à usage d'activités à condition :

- qu'aucune partie de celles-ci ne soit affectée à l'habitation et qu'elles soient liées au développement de l'activité existante.
- et que la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

L'extension de l'habitation existante à condition que cette extension soit limitée à 30 % de la surface au sol existante et la construction d'annexes dissociées.

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge sont strictement interdites, sauf dans le secteur Na où les constructions nouvelles à usage d'activités devront utiliser les accès existants et où la création de nouveaux accès nécessités par l'activité ne pourra se faire qu'en accord avec le service gestionnaire de la RD.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

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

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux pluviales

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

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

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

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

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

- 35 m de l'axe des RD 19 et 27 pour les maisons d'habitation et 25 m de l'axe des RD 19 et 27 pour les autres constructions
- 15 m de l'axe pour les autres routes départementales.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement. Cette règle ne s'applique donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

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

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

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

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

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

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

Les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative.

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Dans le secteur Na, elle est limitée à 30 %.

Dans le secteur Np, elle est limitée à 10 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans le secteur Na, la hauteur des installations est limitée à 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur Np, elle est limitée à 2 m à l'égout du toit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit sauf pour le soubassement des bâtiments qui ne sont pas à usage d'habitation sur une hauteur d'1 m maximum.

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

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile d'aspect plat (minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. L'utilisation pour les tuiles d'une autre teinte que la teinte nuancée ne sera possible que si cette teinte est en harmonie avec son environnement.

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

Les annexes en métal laqué sont interdites.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE

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

6) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

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

- **s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier,**
- **s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé** conformément à l'article L. 222-1 du code forestier **ou d'un règlement type de gestion approuvé** conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code
- **si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral**, après avis du Centre national de la propriété forestière (coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha ; coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha ; coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha ; coupes rases de peupliers arrivées à maturité ; abattage des arbres dangereux et des chablis)

Le long des voies et des chemins de randonnée, tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumise à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme et de l'arrêté préfectoral n°05-5074 en date de 29 novembre 2005 qui précise les catégories de coupes dispensées d'autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme dans les bois et forêts, et dans les haies

- catégorie 5 : les coupes des houppiers des arbres de haut-jet et des arbres têtards [...]
- catégorie 6 : toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant les capacités de reprise de la souche et conservant la continuité de la haie.

La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

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

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

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

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

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

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE N 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet.