

Plan Local d'Urbanisme
Commune de Saint-Jean du Bois

5

Règlement

Dossier d'approbation



Décembre 2020

Sommaire

Sommaire

Sommaire	2
I - Lexique et définitions	5
Lexique national d'urbanisme	5
Destinations et sous-destinations	7
II - Dispositions générales	9
Champ d'application territorial	9
Portée du règlement	9
Règlement national d'urbanisme	9
Servitudes d'utilité publique	11
III - Dispositions communes à l'ensemble des zones	12
Article 1 - Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel	12
Article 2 - Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique	13
Article 3 - Zone de nuisances sonores	14
Article 4 - Règles de recul par rapport aux voies départementales	14
Article 5 - Prise en compte des risques	14
Article 6 - Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation	15
IV – Dispositions applicables à la zone U	16
Généralités - Caractère de la zone	16
Article U1 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	16
Article U2 - Mixité fonctionnelle et sociale	18

Article U3 - Volumétrie et implantation des constructions	19
Article U4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	19
Article U5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	20
Article U6 - Stationnement	20
Article U7 - Desserte par les voies publiques ou privées	21
Article U8 - Desserte par les réseaux	21
V – Dispositions applicables à la zone 1AUh	23
Généralités - Caractère de la zone	23
Article 1AUh1 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	23
Article 1AUh2 - Mixité fonctionnelle et sociale	24
Article 1AUh3 - Volumétrie et implantation des constructions	25
Article 1AUh4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	25
Article 1AUh5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	26
Article 1AUh6 - Stationnement	26
Article 1AUh7 - Desserte par les voies publiques ou privées	26
Article 1AUh8 - Desserte par les réseaux	27
VI – Dispositions applicables à la zone A	28
Généralités - Caractère de la zone	28
Article A1 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	28
Article A2 - Mixité fonctionnelle et sociale	31
Article A3 - Volumétrie et implantation des constructions	31
Article A4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	31
Article A5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	32

Article A6 - Stationnement	32
Article A7 - Desserte par les voies publiques ou privées	32
Article A8 - Desserte par les réseaux	33
VII – Dispositions applicables à la zone N	35
Généralités - Caractère de la zone	35
Article N1 - Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations	35
Article N2 - Mixité fonctionnelle et sociale	37
Article N3 - Volumétrie et implantation des constructions	37
Article N4 - Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	38
Article N5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions	38
Article N6- Stationnement	39
Article N7 - Desserte par les voies publiques ou privées	39
Article N8 - Desserte par les réseaux	39

I - Lexique et définitions

Lexique national d'urbanisme

Le présent lexique a pour objectif de définir un certain nombre de termes utilisés ou susceptibles d'être utilisés dans le présent règlement.

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

- **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être

considérée comme une construction existante.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

- **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

- **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

- **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et a la même destination que cette construction principale.

Destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de construction « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « *exploitation agricole* » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « *exploitation forestière* » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation**

La destination de construction « *habitation* » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « *logement* » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *hébergement* ». La sous-destination « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « *hébergement* » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et

les résidences autonomie.

- **Commerce et activité de service**

La destination de construction « *commerce et activité de service* » comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « *restauration* » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « *commerce de gros* » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « *cinéma* » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les six sous-destinations suivantes :

locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (transformateurs, abribus, pylônes, éoliennes, etc.)

La sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « *salles d'art et de spectacles* » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les

équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « *autres équipements recevant du public* » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « *industrie* » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « *entrepôt* » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « *bureau* » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « *centre de congrès et d'exposition* » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II - Dispositions générales

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Jean du Bois.

Il s'accompagne de documents graphiques présentant :

- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du bourg (échelle : 1/2000)

Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme.

Portée du règlement

Conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Les règles ainsi définies ne peuvent souffrir aucune dérogation à l'exception de celles prévues par la loi et mentionnées aux articles L.152-3 à L.152-6 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les schémas et illustrations graphiques insérés dans le présent règlement constituent des illustrations dépourvues de caractère contraignant.

Règlement national d'urbanisme

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

- **Article R111-4** : 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 R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

- **Article R111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés 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 plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Article R111-26** : 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.

Servitudes d'utilité publique

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLU.

Pour rappel, le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- I4 – Canalisations électriques
- PM1 – Plan de prévention des risques naturels prévisibles
- PT2 – Protection contre les obstacles des centres d'émission et de

réception de l'Etat

- T1 – Voisinage des voies ferrées

III - Dispositions communes à l'ensemble des zones

Les dispositions réglementaires mentionnées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones concernées.

Article 1

Règles relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel

a) Élément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les documents graphiques par un symbole particulier.

Conformément à l'article R. 151-41 du code de l'urbanisme, les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

La démolition d'un élément protégé est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
- pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors d'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.

b) Espace boisé classé

Les secteurs boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés et identifiés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme.

c) Haie protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant sur les documents graphiques par un tracé particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

La suppression ou la modification des éléments bocagers identifiés et protégés devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

La délivrance de l'autorisation du droit des sols est subordonnée aux principes de préservation du maillage bocager pour préserver la qualité de l'eau et la protection des sols, la biodiversité et les paysages et à la mise en place de mesures compensatoires.

La suppression d'une haie protégée est interdite mais peut être admise de manière dérogatoire :

- dans le cas de création d'accès nouveaux (10 mètres de longueur maximum) ou de passage de voies nouvelles,
- pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
- lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie,
- pour les besoins de l'activité agricole, dès lors que la suppression reste la plus limitée possible dans son ampleur.

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur, composé d'essences locales.

d) Arbre protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres figurant sur les documents graphiques par un symbole particulier sont protégés en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

La suppression d'un arbre isolé identifié et protégé devra faire l'objet

d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

e) Zone humide protégée au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les zones humides protégées, les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation ou remblais, sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;
- l'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- la nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211 -7 du code de l'environnement.

Les travaux permettant la restauration, l'entretien et la préservation de ces zones humides ou nécessaires à la restauration de la continuité écologique ne sont pas concernés par cette règle.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides y compris dans le cadre des cas dérogatoires mentionnés ci-dessus, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors être appliquées.

Les périmètres des zones humides inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation.

f) Itinéraire protégé au titre de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme

Les itinéraires protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques.

Le tracé et les caractéristiques de ces itinéraires doivent être conservés. Ils peuvent faire l'objet d'adaptations ou de modifications si celles-ci sont destinées à garantir une meilleure sécurité pour les usagers des modes actifs de déplacements (définition d'un nouvel itinéraire à l'écart de la circulation automobile, aménagement de voirie permettant d'isoler l'emprise dédiée aux modes actifs de déplacements, etc.).

Article 2

Règles relatives à la prise en compte du patrimoine archéologique

Les entités archéologiques sont identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux ou aménagement.

Article 3

Zone de nuisances sonores

Les plans de zonage font apparaître à titre d'information les périmètres à l'intérieur desquels des mesures d'isolement acoustique s'appliquent.

Ces périmètres sont délimités conformément à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Les mesures spécifiques à prendre en compte sont mentionnées dans les annexes du présent PLU.

Article 4

Règles de recul par rapport aux voies départementales

En application du règlement de voirie départementale, les règles de recul suivantes s'appliquent pour les nouvelles constructions en bordure des voies départementales situées hors agglomération et non classées « voie à grande circulation » en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

- Recul de 35 mètres minimum par rapport à l'alignement pour les voies départementales suivantes : RD35 et RD23
- Recul de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement pour la voie départementale suivante : RD229

Les règles de recul ci-dessus ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas

d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,

- aux équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus, etc.) qui sont autorisés soit à l'alignement soit à tout autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Article 5

Prise en compte des risques

- **Le risque d'inondation**

Les secteurs inondables tels qu'issus de la carte réglementaire du PPRNi de la vallée de la Sarthe aval approuvée le 26 février 2007 sont identifiés sur les documents graphiques.

Dans ces secteurs, les règles du PLU et celles du PPRNi s'appliquent suivant le principe de la règle la plus contraignante. Le PPRNi est joint en annexe du PLU (servitudes d'utilité publique).

- **Le risque sismique**

Le territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

- **Le risque de retrait-gonflement des argiles**

L'ensemble du territoire communal est concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles d'aléa moyen. Afin de prendre en compte ce risque, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Article 6

Secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation

Dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, les constructions et installations autorisées dans l'article 1 des zones concernées sont autorisés sous réserve :

- d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent),
- de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes de programmation et d'aménagement définis dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone,
- de ne pas entraîner la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

IV – Dispositions applicables à la zone U

Généralités

Caractère de la zone

La zone U est une zone urbaine couvrant les espaces urbanisés du bourg et des Jambonneries, caractérisée par une mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités).

Elle est partiellement desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées) nécessaire à son urbanisation.

Elle se caractérise par une discontinuité du bâti liée à des formes et architectures urbaines variées.

La zone U comprend un sous-secteur :

- le secteur Um spécifiquement destiné au développement de l'EHPAD de la Houssaye.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Article U1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone U et son secteur Um, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone U

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u>	
- L'activité répond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, - L'activité ne génère pas de nuisances ou de	

risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Restauration</i>	V
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	V
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	V
<i>Cinéma</i>	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	V
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	V
<i>Equipements sportifs</i>	V
<i>Autres équipements recevant du public</i>	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	V*
Conditions : - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
Conditions :	

- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	V
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	V*
Conditions : - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	V
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
Conditions : - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	

2- Prescriptions particulières applicables dans le secteur Um

HABITATION	
<i>Logement</i>	X
<i>Hébergement</i>	V

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X

Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

Article U2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article U3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

Toutefois, pour les façades ouvertes en limite séparative, une distance minimale d'au moins 1,90 mètre devra être respectée.

Pour les abris de jardins d'une emprise au sol supérieure à 15m² et constitué d'un autre matériau que le bois, leur implantation devra être en arrière de la construction principale, non visible de la voie publique.

2- Hauteur des constructions

- **Prescriptions particulières applicables dans la zone U**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres au faitage
- ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

- **Prescriptions particulières applicables dans le secteur Um**

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel est limitée à 3 niveaux.

Article U4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone U est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des

zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

Les nouvelles constructions, les extensions et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages urbains identitaires.

1- Façades (teintes, ouvertures, menuiseries, etc.)

Les façades des nouvelles constructions à usage d'habitation seront de teintes beiges à ocrées voire brunes. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes (avant 1945) :

- les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, types de lucarnes, etc.) seront préservés et mis en valeur.
- le rythme et les proportions des ouvertures du bâti traditionnel seront respectés. Ainsi les ouvertures visibles depuis l'espace public seront en proportion environ une fois et demi plus hautes que larges, à deux vantaux ou en vitre pleine. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, aux équipements publics ou aux portes de garage.
- les ouvertures du rez-de-chaussée et des étages seront alignées pour respecter les travées et les linteaux seront horizontaux et alignés entre eux. Dans le cas de la réalisation d'un bandeau d'encadrement des ouvertures, celui-ci sera d'une teinte plus claire que celle de la façade.

2- Toitures (pente, matériaux, ouvertures, etc.)

Afin de préserver l'unité architecturale du bourg, les toitures des constructions principales à usage d'habitation doivent présenter une pente d'au moins 40°. Les extensions des constructions existantes présentant une pente inférieure sont autorisées si elles respectent la même pente que celle de la construction existante.

La couverture des constructions à usage d'habitation sera exécutée soit :

- En ardoises de taille maximum 40 x 32 cm,
- En tuiles plates de couleur terre cuite, ocre orangé voire brun, de 65 à 70 unités au m². Les tuiles de teinte noire ou en béton sont interdites.
- En matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

Afin de respecter les époques de constructions dans le cas de réhabilitations, les matériaux de couvertures seront maintenus à l'identique.

Les toitures-terrasses seront autorisées pour les extensions des constructions à usage d'habitation de moins de 30% de l'emprise au sol totale de la construction et pour les annexes de moins de 20m².

Les châssis de toit seront encastrés dans la toiture et ne feront pas saillie. Ils seront munis d'un verre anti-réfléchissant.

L'implantation de panneaux solaires est autorisée :

- Soit s'ils présentent une teinte en adéquation avec celle du matériau de couverture,
- Soit s'ils sont intégrés dans la toiture,
- Soit s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

3- Clôtures

Dans le cas de l'édification de clôtures en bordure de voies ou d'emprises publiques, celles-ci doivent être constituées soit :

- d'une haie vive d'essences locales et variées doublée d'un grillage,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales et variées,

- d'un mur plein n'excédant pas 1,60m de hauteur et de teinte identique à la construction principale.

Les haies monospécifiques de persistants sont interdites.

L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits et de plaques préfabriquées présentant l'aspect du béton brut est dans tous les cas interdit.

Article U5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées, et proportionnées à la taille de la parcelle. Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 150m² de surface non construite de la parcelle.

Les installations techniques liées à la construction (récupérateur d'eau pluviales, pompes à chaleur, ...) doivent être non visibles de l'espace public.

Article U6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Article U7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

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 des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2- Voies

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une

longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article U8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires. L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

V – Dispositions applicables à la zone 1AUh

Généralités

Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés mais à la périphérie immédiate desquelles existent des voies publiques et des réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principal d'habitat à court et moyen terme, accompagné de services et d'activités urbaines.

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont prosrites.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Article 1AUh1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUh, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone et qui apporteraient des nuisances particulières à l'environnement et aux habitants.

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

sous réserve, dans les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation, de respecter les règles mentionnées à l'article 6 du chapitre 3 du présent règlement.

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions :	
- L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier ou touristique	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol	V*
Conditions :	
- Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V*
Conditions :	
- La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

Article 1AUh2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article 1AUh3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

Les implantations des constructions sont libres dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité ou la sécurité des usagers des voies.

Toutefois, pour les façades ouvertes en limite séparative, une distance minimale d'au moins 1,90 mètre devra être respectée.

Pour les abris de jardins d'une emprise au sol supérieure à 15m² et constitué d'un autre matériau que le bois, leur implantation devra être en arrière de la construction principale, non visible de la voie publique.

2- Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel est fixée à :

- 9 mètres au faitage
- ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

Article 1AUh4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

Les constructions doivent s'adapter à leur environnement par :

- Leur adaptation au sol,
- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- L'aspect des matériaux,
- Le rythme des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

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

Les façades des nouvelles constructions à usage d'habitation seront de teintes beiges à ocrées voire brunes. Les gris (ciment à anthracite), le noir et le blanc pur sont interdits.

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des toitures ne sont pas imposés. Ainsi sont admis : les toitures terrasses, végétalisées, métalliques, vitrées ou intégrant des panneaux solaires ..., ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux tels que bac acier, zinc, bois, verre, terre, pierre, béton brut, ...).

Toutefois, pour les constructions d'habitation s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale, la couverture des constructions devra être réalisée soit :

- En ardoises de taille maximum 40 x 32 cm,
- En tuiles plates de couleur terre cuite, ocre orangé voire brun, de 65 à 70 unités au m². Les tuiles de teinte noire ou en béton sont interdites.
- En matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, ...)

Dans le cas de l'édification de clôtures en bordure de voies ou d'emprises publiques, celles-ci doivent être constituées soit :

- d'une haie vive d'essences locales et variées doublée d'un grillage,
- d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,60m doublé éventuellement d'une haie vive d'essences locales et variées,
- d'un mur plein n'excédant pas 1,60m de hauteur.

Les haies monospécifiques de persistants sont interdites.

Article 1AUh5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées, et proportionnées à la taille de la parcelle. Il est exigé la plantation d'un arbre par tranche de 150m² de surface non construite de la parcelle.

Les installations techniques liées à la construction (récupérateur d'eau pluviales, pompes à chaleur, ...) doivent être non visibles de l'espace public.

Article 1AUh6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Article 1AUh7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

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 des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

2- Voies

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

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...)

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements et/ou a une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé. Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

Article 1AUh8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de

récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain. Pour les lotissements et opérations groupées, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

VI – Dispositions applicables à la zone A

Généralités

Caractère de la zone

La zone A couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation nouvelles autorisées dans cette zone.

La zone A prend en compte l'existence d'un bâti non agricole occupé par des tiers à l'activité agricole.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Une portion de la zone A est notamment concernée par les dispositions du PPRNi de la Sarthe Aval approuvé le 26 février 2007.

Article A1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont réglementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

HABITATION	
	<i>Logement</i>
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés : • la réfection des constructions existantes, • l'extension en construction neuve des habitations existantes sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, • L'extension des habitations existantes par changement de destination d'un bâtiment existant dans son prolongement sous réserve qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,	V*

- Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent, que leur emprise totale et cumulée (comptée à partir de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 50m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Toutefois, lorsque la piscine est couverte par une construction de plus d'1,80 mètre de hauteur, son emprise est déduite de l'emprise de 50m² autorisées ci-dessus pour les annexes aux habitations.	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <u>Conditions :</u> Les constructions et installations ne sont pas	V*

incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i> <u>Conditions :</u> Sont autorisés : - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes, - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation, - Les constructions à usage d'habitation sous réserve: - qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - qu'elles sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de	V*

l'activité. Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires. - Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors : - que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, camping à la ferme, activités pédagogiques...), - que ces activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire, - pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, - pour les petits locaux techniques, qu'ils sont réalisés en neuf dans une limite d'emprise au sol de 30 m² ou par changement de destination, sous réserve d'être implantés à proximité des bâtiments existants (30 mètres maximum). - pour les hébergements insolites (yourtes, chalet, etc.), qu'ils n'excèdent pas 5 unités, qu'ils ne sont pas équipés et à condition qu'ils soient implantés à proximité de l'exploitation agricole.	
<i>Exploitation forestière</i>	X

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> Elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole.	V*

Article A2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Article A3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations expressément mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme,
- les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées à l'article 4 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.
- 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

- Par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions :

- n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées et pour les installations techniques de grande hauteur (pylônes, éoliennes, etc.)
- est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,
- est limitée à 7 mètres au faîtage (ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses) pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- est limitée à 4 mètres au faitage pour les annexes aux habitations existantes.

Article A4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone A est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définis ci-après.

1- Bâtiments et installations agricoles

Les nouvelles constructions agricoles doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante

mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

Dans le cas de grands volumes agricoles, cette intégration passera par la réalisation de façades en :

- bardage bois teinte naturelle,
- bardage métallique non brillants de teinte foncée (gris anthracite, bleu ardoise, vert foncé, brun) ou gamme de gris, gris-bleu, gris-vert, gris-beige.

Des exceptions à ces teintes ou des matériaux translucides pourront être admis lorsque cela est justifié par les besoins de l'activité agricole (limitation de chaleur dans les bâtiments d'élevage, éclairage zénithal, nature de l'activité, etc.)

La mise en place d'un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

2- Constructions existantes

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes (avant 1945) dont le matériau de toiture initial est la petite tuile plate de teinte nuancée, l'utilisation de ce matériau devra être maintenu.

3- Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

Article A5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone A est concernée par des prescriptions règlementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les installations techniques liées à la construction (récupérateur d'eau pluviales, pompes à chaleur, ...) doivent être non visibles de l'espace public.

Article A6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Article A7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

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 des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les **RD35 et RD23**, voies du réseau structurant ou à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées et identifiées sur les documents graphiques :

- la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A8

Desserte par les réseaux

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.

VII – Dispositions applicables à la zone N

Généralités

Caractère de la zone

La zone N couvre des secteurs naturels ou forestiers qu'il s'agit de préserver en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :

- Le secteur N1 est destinée à couvrir le secteur naturel de loisirs au sud du bourg.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Une portion de la zone N est notamment concernée par les dispositions du PPRNi de la Sarthe Aval approuvé le 26 février 2007.

Article N1

Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément au tableau ci-dessous :

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique

1- Prescriptions particulières applicables dans la zone N

HABITATION	
	Logement
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés :	V*
• la réfection des constructions existantes, • l'extension en construction neuve des habitations existantes sous réserve qu'elle n'excède pas 30% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites, • L'extension des habitations existantes par changement de destination d'un bâtiment existant dans son prolongement sous réserve qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité	

paysagère des sites, - Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale et cumulée (comptée à partir de la date d'approbation du PLU) ne dépasse pas 50m² sur un niveau et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - Les piscines, sans limitation de surfaces, dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Toutefois, lorsque la piscine est couverte par une construction de plus d'1,80 mètre de hauteur, son emprise est déduite de l'emprise de 50m² autorisées ci-dessus pour les annexes aux habitations.	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	V*
<u>Conditions :</u>	

Les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i> <u>Conditions :</u> Elles sont nécessaires aux besoins de l'exploitation et de la valorisation des produits forestiers des propriétés boisées de plus de 25 ha disposant d'un document de gestion durable (plan simple de gestion) en cours de validité (tels que constructions pour le stockage, la transformation ou la commercialisation des produits forestiers, aires de stockage ou de stationnement sous réserve d'une intégration au site).	V*
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour	V*

la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> Elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole.	V*

2- Prescriptions particulières applicables dans le STECAL¹ NI

Sont seuls autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement des terrains et des espaces libres,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires aux réseaux publics,
- les constructions nécessaires à la fréquentation du site par le public dans une limite d'emprise au sol totale de 50m² sous réserve de ne

pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des sites et paysages.

Article N2

Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Article N3

Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les règles de recul suivantes :

- les règles de recul spécifiques mentionnées sur les documents graphiques par rapport aux autoroutes et voies à grande circulation en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ce recul ne s'applique pas aux constructions et installations expressément mentionnées à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme,
- les règles de recul applicables en vertu du règlement de voirie départementale et rappelées à l'article 4 du chapitre 3 du présent règlement – Dispositions communes à l'ensemble des zones.
- 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques.

¹ Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

- Par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

2- Hauteur des constructions

- Prescriptions applicables à la zone N

La hauteur des constructions :

- n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et pour les installations techniques de grande hauteur (pylônes, éoliennes, etc.)
- est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension,
- est limitée à 4 mètres au faitage pour les annexes aux habitations existantes.

- Prescriptions applicables au STECAL NI

La hauteur des constructions est limitée à 5 mètres au faitage pour les constructions autorisées dans la zone.

Article N4

Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'urbanisme s'appliquent nonobstant les dispositions réglementaires définies ci-après.

1- Constructions existantes

Dans le cas de réhabilitation de constructions anciennes (avant 1945) dont le matériau de toiture initial est la petite tuile plate de teinte nuancée, l'utilisation de ce matériau devra être maintenu.

2- Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.

Article N5

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

La zone N est concernée par des prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti, paysager et naturel (article 1 du chapitre 3 du présent règlement - Dispositions communes à l'ensemble des zones).

Les plantations nouvelles doivent être d'essences locales et variées.

Les installations techniques liées à la construction (récupérateur d'eau pluviales, pompes à chaleur, ...) doivent être non visibles de l'espace public.

Article N6

Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet.

Article N7

Desserte par les voies publiques ou privées

1- Accès

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 des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie.

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

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les **RD35 et RD23**, voies du réseau structurant ou à fort trafic, est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées et identifiées sur les documents graphiques :

- la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

2- Voies

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N8

Desserte par les réseaux

Les dispositions ci-après s'applique dans la zone N et au sein du STECAL NL.

1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être soit raccordée au réseau public de distribution s'il existe, soit

alimentée par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur. En cas de double alimentation "adduction publique/puits privé", des réseaux séparés devront être mis en place afin de prévenir tout risque de pollution du réseau public par le puits privé conformément à l'article R.1321-57 du code de la santé publique.

Les autres besoins en eau pour usage agricole ou pour la défense incendie notamment, lorsque le réseau n'existe pas ou qu'il est insuffisant, sont à couvrir par la mise en place de réserves appropriées.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra :

- soit être raccordée au réseau d'assainissement collectif s'il existe,
- soit être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation directe des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdite.

3- Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera assurée au maximum sur la parcelle et la pétitionnaire assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à

la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables en raison de la configuration, de la topographie ou de la surface de la parcelle, en raison de la nature du sol ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain lorsque le réseau est souterrain.