

Plan Local d'Urbanisme



Document n°4 : Règlement

Document d'approbation

Document vu pour être annexé à la délibération du 15 décembre 2016

Mode d'emploi du Règlement

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

TITRE I	:	Dispositions générales	3
TITRE II	:	Dispositions applicables aux zones urbaines	8
TITRE III	:	Dispositions applicables aux zones à urbaniser	52
TITRE IV	:	Dispositions applicables aux zones agricoles	65
TITRE V	:	Dispositions applicables aux zones naturelles	81

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : 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 incidence sur la constructibilité de votre terrain¹ :**

- les **servitudes d'utilité publique** dont la liste et le plan sont annexés au PLU et notamment le Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ».
- les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU qui précisent à l'aide de schémas les principes d'aménagements à respecter dans les zones à urbaniser et certains secteurs stratégiques du bourg. Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au tiers.

¹ D'autres réglementations hors champ du présent PLU peuvent s'appliquer aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol (Code de l'environnement, Code civil, Code du patrimoine, etc.).

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 : Champ d'application territorial

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 : Division du territoire en zones

Article 4 : Permis de démolir

Article 5 : Reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Article 6 : Emplacement réservé

Article 7 : Archéologie

Article 8 : Protections, risques et nuisances

Article 9 : Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation

Article 10 : Affouillements et exhaussements de sol

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123 et R 123 du Code de l'urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Vivoin.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception de certains articles d'ordre public, qui demeurent applicables à l'ensemble du territoire métropolitain (R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21, modifiés par le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007). Le contenu littéral de ces articles peut être consulté sur le site internet de Légifrance.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. **Les servitudes d'utilité publique sont annexées au dossier du PLU (document n°5).**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes (L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions dites existantes dans le présent règlement s'entendent existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Ces dispositions sont celles applicables à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement graphique de zonage indique :

- la division en zones urbaines (U) à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N), équipées ou non, du territoire couvert par le PLU.

Le règlement graphique de zonage fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme,
- les éléments de paysage et/ou de patrimoine à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les zones de sensibilité archéologique soumises aux dispositions du code du patrimoine.
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3),
- les zones humides fonctionnelles,
- les sites d'exploitation agricole en activité à la date d'approbation du PLU,
- les canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- une zone soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par la rivière « La Sarthe », annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.
- les portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès est interdite.

TITRE II

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du **TITRE II** sont les suivantes :

- **UA** : zone urbaine d'habitat ancien
- **UB** : zone urbaine périphérique au bourg ancien
 - **UBnc** : zone urbaine périphérique au bourg ancien en assainissement non collectif.
- **UE** : zone urbaine d'équipements publics.
- **UZ** : zone urbaine économique.

TITRE III

La zone à urbaniser pour laquelle s'applique les dispositions du **TITRE III** sont les suivantes :

- **1AU** (ouverture immédiate à l'urbanisation) : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (document n°3) et le règlement. Les activités de bureaux, de commerces, de services et les équipements publics induits par les aménagements projetés sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte aux constructions environnantes.
- **2AU** (ouverture différé à l'urbanisation) : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Ouverture par modification et/ou révision du PLU.

TITRE IV

La zone agricole auxquelles s'appliquent les dispositions du **TITRE IV** est la suivante :

- **A** : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les sites d'exploitation agricole en activité sont inclus à l'intérieur de la zone agricole.
 - **Ap** : secteur agricole d'intérêt paysager.
 - **At** : secteur agricole de tourisme.
 - **Aza** : secteur agricole économique artisanal

TITRE IV

La zone naturelle auxquelles s'appliquent les dispositions du **TITRE V** sont les suivantes :

- **N** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, de la ressource forestière, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.
 - **NL** : secteur naturel dédié au développement des loisirs et du tourisme, ouverts au public.
 - **Nj** : secteur naturel de jardins.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

ARTICLE 4 : PERMIS DE DÉMOLIR

Il est rappelé qu'en vertu de l'application de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme, les éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique au titre de l'alinéa 7 de l'article L123-1-5 doivent être précédés d'un permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction.

ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Il est rappelé que les dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables. Elles permettent :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.
- la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Les dispositions de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables :

- Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.
- Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

ARTICLE 6 : EMPLACEMENT RESERVÉ

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont figurés au règlement graphique par des trames dont la signification et le bénéficiaire sont indiqués par un tableau.

A l'exception des autorisations accordées à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans le PLU dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme (mise en demeure d'acquiescer).

ARTICLE 7 : ARCHÉOLOGIE

Aux termes de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction des Affaires Culturelles de la région centre (Service régional de l'Archéologie).

En outre, en application de l'article L. 522-4 du Code du patrimoine, en dehors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser les aménagements, ouvrages ou travaux, peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique (dans l'affirmative, l'aménageur peut en demander la réalisation projetée).

ARTICLE 8 : PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Mouvement de terrain consécutif au retrait-gonflement des argiles

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles (aléas faible à forts).

Par précaution, une étude géotechnique pourra être engagée selon la norme NF P94-500 (et à minima de type G11 et G12) pour connaître la nature du sol et adapter aux mieux les caractéristiques constructives et environnementales des projets, au frais du propriétaire.

Transport de matières dangereuses

Il est rappelé que des prescriptions particulières sont prévues de part et d'autre des canalisations de transport de gaz impactant le territoire communal (Arnage-Saint Paterne et Meurcé-Vivoin). Le gestionnaire de la canalisation doit être consulté systématiquement, pour tout projet susceptible de se trouver dans les zones de dangers (Z1, Z2 et Z3). Se reporter au document n°5 (plan des servitudes d'utilité publique).

Risque sismique

Il est rappelé que le risque sismique a été réévalué en 2011 sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le pétitionnaire devra en conséquence intégrer la prise en compte de mesures parasismiques pour les constructions neuves, et particulièrement celles définies dans la norme Eurocode 8 (conception et dimensionnement des structures pour leur résistance aux séismes).

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5. Vivoin est actuellement située en zone de sismicité 2, faible.

Zones submersibles

Il est rappelé qu'une partie du territoire communal est concernée par une zone de risque naturel correspondant aux surfaces submersibles par la rivière « La Sarthe ». Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est opposable au PLU.

Toutes les occupations et utilisations du sol sur les secteurs impactés par le PPRI doivent s'y conformer.

Éléments de paysage et de patrimoine

Il est rappelé que des éléments de paysage et/ou de patrimoine ont été repérés sur le règlement graphique pour leur intérêt paysager, historique, culturel et/ou identitaire. Ces éléments à protéger font l'objet de prescriptions définies aux articles 11 et 13 du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (se reporter au document n°3 du PLU)

3 secteurs sur la commune sont couverts à la fois par le règlement littéral et par une orientation d'aménagement de programmation (se reporter en légende du règlement graphique).

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers. **Un projet déposé sur un secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation doit en respecter le programme, selon un principe de compatibilité.** Le règlement littéral impose quant à lui un rapport de conformité lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Les dossiers d'autorisation d'urbanisme doivent justifier de cette compatibilité.

ARTICLE 10 : AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tout affouillement ou exhaussement de sol doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone UA

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB et UBnc

Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone UE

Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone UZ

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone urbaine de centre-ancien

Caractère de la zone

Ce secteur UA correspond au bourg ancien s'articulant autour de l'îlot central de la mairie. A l'intérieur de ce périmètre se trouvent les bâtiments d'intérêt architectural, ainsi que d'autres éléments de patrimoine : murs de clôtures, porches puits, etc.

L'essentiel des édifices est implanté à l'alignement. Cours, jardins sont séparés des voies par des continuités maçonnées (murs et murets) qui prolongent l'alignement des bâtiments par rapport au domaine public.

Les réseaux et les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone comprend les fonctionnalités d'un centre-bourg (commerces, administration, équipements, etc.)

Destination

La zone UA, destinée à l'habitat, ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci, doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Objectifs des dispositions règlementaires

Le règlement de la zone UA autorise l'accueil de constructions à usage d'habitation (groupées ou non), ainsi que des activités et des équipements publics compatibles avec l'habitat et s'attache à conserver les composantes de la forme urbaine (densité, implantations, formes architecturales) et la qualité architecturale de cet ensemble urbain à travers des règles précises.

Dispositions particulières

La zone UA comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les zones de sensibilités archéologiques soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- les zones submersibles du PPRI par la rivière « La Sarthe », annexé au PLU, où des dispositions règlementaires particulières s'appliquent.

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone UA est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts non couverts constitués de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les carrières.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.
- Les chenils.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

UA 2.1 - Expression de la règle

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UA1, toutes les occupations et utilisations sont admises :
 - à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

UA 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction relevée au règlement graphique au titre de la disposition L 123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

UA 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

UA 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

UA 4.2 - Assainissement

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

UA 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à la limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

UA 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.

UA 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

UA 6.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie existante, à élargir ou à créer.
- Une implantation en retrait de 2 mètres maximum par rapport à l'alignement de la voie peut être autorisée lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant, sous réserve :
 - qu'une continuité bâtie sur rue soit assurée par un mur de clôture maçonnée et/ou par une construction annexe (dépendance, garage, etc.).

UA 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation ou extension d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- lorsque la configuration du terrain le justifie (accès étroit, talus, faible visibilité...).
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

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

UA 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.
- Lorsque la construction n'est pas implantée sur les 2 limites séparatives latérales, l'implantation en retrait d'une limite séparative n'est autorisée qu'à condition de respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport à cette limite.

UA 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

Toutefois, le pétitionnaire doit s'assurer que son projet est compatible avec les emprises au sol, le cas échéant, définies au PPRI par la rivière « La Sarthe ».

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UA 10.1 - Dispositions générales

Expression de la règle : La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout de toiture comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage (gabarit équivalent à R+1+C maximum).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

UA 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements publics.
- pour l'édifice de culte.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- *Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*

UA 11.1 - Dispositions générales

- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.
D'une manière générale, sont interdits :
 - Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel,
 - Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

UA 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

UA 11.3 – Aspect extérieur des constructions

UA 11.3.1 - Façades

UA 11.3.1.1 Dispositions applicables pour toutes les constructions

- Les installations techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (climatiseur, pompe à chaleur, éolienne domestique, parabole, etc.).
- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être encastrés et dissimulés par un portillon en bois ou en métal peint.
- Les matériaux réfléchissants et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.

UA 11.3.1.2 Constructions édifiées avant 1949

Composition des façades et ornementation

- La création ou la modification de percements dans une façade ancienne existante, doit être conçue en cohérence avec les dispositions anciennes disparues, ou viser à reconstituer des ouvrages disparus.
- Les nouveaux percements doivent s'accorder à la composition générale de la façade et aux proportions traditionnelles des baies (plus hautes que larges).
- Les modénatures doivent être conservées et restituées en façades (encadrements de baies, bandeaux, chainages d'angles, corniches, pilastres, lucarnes,...selon la mise en œuvre des matériaux d'origine).
- La création de portes fenêtres ouvrant sur le domaine public est interdite.

Maçonnerie traditionnelle

Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes (bâtiments, murs de clôture, murs d'enceinte) doivent être réalisées au moyen des mêmes matériaux traditionnels.

Les enduits

- Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne (CL ou DL) coloré par des sables de pays.
- L'enduit doit arriver au nu des encadrements des ouvertures, sans surépaisseur d'enduit ni retrait par rapport à ces éléments.
- L'enduit pourra être à « à pierres vues » quand les pierres des encadrements des ouvertures sont au même nu que la maçonnerie de moellons (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni « dégager » les pierres, qui sont « devinées »).
- La finition de type gratté, ainsi que le recours aux baguettes d'angles est interdite.

La couleur

- La couleur de l'enduit doit être donnée par l'emploi de sable(s) et de terre locaux.
- Les colorants artificiels sont interdits.
- Les enduits de couleur blanche sont interdits.

La pierre de taille

- Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant le calepinage et les moulurations existantes. Les plaquettes de pierre sont interdites.
- Les joints des pierres de taille sont réalisés au mortier de chaux naturelle et sable(s) (granulométrie et couleur des sables en fonction de la nature de la pierre et de l'époque de la construction).

UA 11.3.1.3 Constructions édifiées après 1949

- Tout projet doit être en harmonie avec l'environnement urbain existant dans lequel il s'insère.
- Le recours à l'enduit gratté, aux baguettes d'angles, aux matériaux collés (type plaquette de fausse pierre ou fausse brique) est interdit.

UA 11.3.1.4 Constructions nouvelles

- Les constructions neuves ou extensions doivent être en harmonie avec l'environnement urbain ou naturel existant dans lequel elles s'insèrent.
- Dans le cas d'une architecture d'accompagnement, les prescriptions sont identiques à celles des constructions édifiées avant 1949.

Composition des façades et ornementation

- Les percements doivent être plus hauts que larges.

Matériaux et couleurs

- Les maçonneries nouvelles en parpaings de ciment, briques alvéolées, béton étanché ou béton cellulaire doivent être enduites dans la teinte des sables locaux.
- L'enduit gratté, les baguettes d'angle et les matériaux collés (type plaquette de fausse pierre ou fausse brique) sont interdits.

UA 11.3.2 – Toitures et couvertures

UA 11.3.2.1 Dispositions applicables pour toutes les constructions

- Les modes de couverture anciens avec leurs mises en œuvre particulières doivent être conservés et restitués.
- Les toitures terrasses sont interdites sur rue à l'exception des appentis, pour lesquels les qualités d'intégration dans l'environnement urbain doivent être démontrées.
- La toiture sera composée de deux versants, à l'exception des appentis accolés qui pourront être constitués d'un seul versant.
- La tôle fibro-ciment, la tôle ondulée, les tuiles rouge / brun / chocolat ou noires sont interdits.
- La pose ou les motifs « en losange » dans les plans de toiture d'ardoise ou de tuiles sont interdits.
- Les extractions de fumée ou de ventilations sont interdites sur les versants vus depuis le domaine public.

Les paraboles

- Les antennes paraboliques doivent être dissimulées au maximum, et teintées dans les mêmes tons que le support.

Les capteurs solaires

- Les capteurs solaires sont admis sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public et de ne pas porter atteinte à qualité d'une perspective monumentale. En cas de pose, ils doivent être encastrés, sans saillie, au pan de toiture et présenter une teinte uniforme sur l'ensemble de leur surface. La dispersion des capteurs sur la toiture est interdite, et leur implantation doit se faire en respectant la composition de la façade et la géométrie des versants de toit. En cas d'implantation non admissible en toiture, une implantation au sol sera privilégiée.

Les éoliennes domestiques

- Les éoliennes à usage domestique sont admises sous réserve de ne pas être visible depuis le domaine public et de ne pas porter atteinte à qualité d'une perspective monumentale. En cas de pose, leur hauteur (pâles et mat) ne doit pas excéder 12 mètres. Elles doivent être installées sur pignon d'une construction.

Les pompes à chaleurs et climatiseurs

- Les pompes à chaleur et climatiseurs ne devront pas être visibles depuis le domaine public. Ils peuvent être implantés dans le bâti ou intégrés dans une annexe. L'implantation de pompes à chaleur respectera des distances suffisantes par rapport aux parcelles voisines pour ne pas générer de nuisances sonores.

UA 11.3.2.2 Constructions édifiées avant 1949

Forme des toits

- Les dispositions d'origine des toitures doivent être conservées. Elles ne pourront être modifiées (volumétrie et pente) qu'en cas de restitution d'une toiture d'origine disparue.

Mode de couverture

- Les modes de couverture anciens avec leur mise en œuvre particulière doivent être conservés et restitués.
- Les couvertures sont réalisées soit :
 - en tuiles plates (70u/m² en moyenne) en harmonie avec les toitures existantes,
 - en ardoises naturelles (pose au clou ou au crochet inox teinté noir)
 - ou en matériaux naturels (bardeaux de châtaigniers, épis de terre cuite, zinc prépatiné, etc.).
- Les couvertures en tuiles plates doivent être en tuiles plates sans côtes apparentes de pays de teinte patinée, nuancé. Les rives doivent être non débordantes.
- Les tuiles à rabat (tuiles de rive) sont interdites.
- Les couvertures en ardoise doivent être posées aux crochets inox teintés noir. Les ardoises seront au plus proche du format 20 x 30 cm.
- Les motifs dans les versants de toiture sont interdits, sauf si leur présence est historiquement avérée.

Lucarnes, gerbières et châssis de toit

- Les lucarnes ou gerbières d'origine seront conservées, restaurées ou restituées à l'identique, avec tous les éléments caractéristiques (cintres, moulures ...), selon les modes traditionnels.
- Les lucarnes créées doivent être conçues sur le modèle traditionnel, couvertes avec les matériaux idoine (tuiles, ardoise, bardeaux, planches). Elles seront positionnées en cohérence avec la composition générale de la façade.
- Les châssis vitrés de toits sont acceptés, s'ils sont encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,78 m x 0,98 m, posés dans le sens « vertical », et axés sur les baies de la façade. Les coffres de volets roulants sont interdits.

Les souches de cheminées

- Les cheminées et leurs souches (matériaux, couronnement) seront conservées et restaurées, avec leurs dispositions d'origine.
- Lors d'une création de souche, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles.

UA 11.3.2.3 Constructions édifiées après 1949

Forme et aspect des toitures

- La réfection d'une toiture doit reprendre les prescriptions identiques à celles des constructions édifiées avant 1949.
- Le polycarbonate, la tôle, le fibrociment et l'ardoise artificielle sont interdits.
- L'emploi de la tuile mécanique est admis sur les bâtiments couverts ainsi dès l'origine de la construction.
- Le bac acier est admis pour la couverture d'un appenti, aux conditions suivantes :
 - une faible pente impose des contraintes techniques,
 - ne pas être visible depuis l'espace public.

UA 11.3.2.4 Constructions nouvelles

- Les constructions neuves ou extensions doivent être en harmonie avec l'environnement urbain (couleur, matériaux de façade, etc.).
- Dans le cas d'une architecture d'accompagnement, les prescriptions sont identiques à celles des constructions édifiées avant 1949. Les corps des bâtiments principaux doivent posséder deux versants, avec une pente comprise entre 40° et 60°.

UA 11.3.3 – Menuiseries

Dispositions applicables pour toutes les constructions

- Les menuiseries non traditionnelles sont interdites : baguettes de laiton, « petits bois » entre les vitrages, portes d'entrée aux formes inédites, etc.
- Les vantaux de fenêtres doivent être recoupés en plusieurs « petits carreaux ».
- Le coffrage des volets roulants doit être intégré à l'arrière du linteau et ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les « petits bois » doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est de type double vitrage.
- Les menuiseries de fenêtres doivent être réalisées en bois ou en aluminium. Dans ce dernier cas, la largeur des profils doit être similaire à celle des menuiseries en bois.
- Deux teintes maximum sont autorisées pour une même construction, dans une gamme cohérence.
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, grilles, ferronneries et garde-corps.
- Les garde-corps et appuis de balcon en béton, aluminium et plastique sont interdits.

UA 11.3.3.1 Constructions édifiées avant 1949

Fenêtres et volets

- Les menuiseries anciennes (fenêtres en chêne, volets intérieurs, contrevents, portes et portails, etc.), et leurs serrureries (heurtors, pentures, poignées, etc.) seront conservées, restaurées ou remplacées en respectant l'aspect originel de la construction. Dans le cas où les châssis d'origine auraient disparu, on visera à leur restitution.
- Les menuiseries de bâtiments remarquables (situés à l'intérieur de la servitude AC1), doivent être en bois massif peint.
- Les matériaux plastiques ou autres dérivés (issus de l'industrie pétro-chimique, comme le PVC) sont interdits.
- Les contrevents, volets, persiennes, lambrequins doivent être maintenus.

Grilles et ferronneries

- Les ferronneries d'origine, les grilles en fer forgé des fenêtres anciennes, les garde-corps, les marquises, seront conservées, restaurées avec les techniques appropriées aux métaux employés, ou restituées à l'identique.

Couleur

- Les contrevents seront peints de teintes claires ou foncées, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

UA 11.3.3.2 Constructions édifiées après 1949

- Application du chapitre « dispositions applicables pour toutes les constructions ».

UA 11.3.3.3 Constructions nouvelles

- Application du chapitre « dispositions applicables pour toutes les constructions ».
- Dans le cas d'une architecture d'accompagnement, les prescriptions applicables aux menuiseries sont identiques à celles du chapitre « constructions édifiées avant 1949 ».

UA 11.3.4 – Autres constructions

Appentis

- L'appentis n'est autorisé que s'il est adossé ou accolé à un autre bâtiment.

Les garages

- Les garages doivent s'intégrer dans une construction annexe au bâtiment principal, accolée ou non au bâtiment principal, en tenant compte de la qualité des matériaux environnants. Le bardage en bois naturel ou peint de teinte sombre est admis.
- Les tôles ondulées métalliques ou plastiques, fibro-ciment, parpaings non enduits au ciment sont interdits.
- Les portes de garages seront en bois peint ou en métal, peint de couleur sombre.
- Les toits horizontaux sont admis.

Les abris de jardin

- Les abris de jardin en bardage de bois seront non verni ou peint dans une teinte foncée (vert gris, etc.).
- Les toitures seront dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, ou d'aspect identique, tuile béton, ardoise fibro petit module épaufrée et teintée dans la masse, ou bien en matériaux naturels traditionnels. Les tôles, bacs-acier, ou polycarbonate translucide sont exclus. Dans certains cas, le zinc pourra être toléré.

Les vérandas et verrières

- Les vérandas ne sont pas autorisées en façade sur le domaine public.
- Elles s'intégreront à l'architecture sur laquelle elles s'appuient, par des façades composées avec les rythmes de la structure et les percements de la maison principale, et avec une pente compatible avec celle du bâtiment principal (30° minimum).
- La structure doit être en métal (fer forgé, acier), en bois peint, en fer forgé ou en aluminium naturel. L'aluminium laqué, non blanc, pourra être toléré sur des bâtiments le permettant et suivant le type et la largeur des profils proposés. La structure peut recevoir des produits verriers.
- Les tôles, fibro-ciment, bacs-acier, ou polycarbonate translucide (PVC), sont interdits en couverture. Une couverture en capteurs solaires est admise en fonction de la qualité esthétique du traitement proposé.

Les piscines

- Les piscines doivent présenter un encastrement selon une géométrie simple en cohérence avec les limites de propriété.

UA 11.3.5 – Aménagement commercial

Avant tout projet, le pétitionnaire doit s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des coffrages, par des sondages ou une mise à nu des structures. La composition du projet doit tenir compte des vestiges éventuellement découverts.

Composition des devantures (bâtiment existant ou neuf)

- Respecter la composition générale de la façade, le style et les descentes de charges.
- Respecter l'alignement des façades ; la vitrine ne doit être ni en avancée ni en retrait par rapport à la façade.
- Les aménagements de type « vérandas » ou « bow window » sont interdits.

Les matériaux

- Seuls, le bois, l'acier et l'aluminium prélaqué sont autorisés.
- Les vitrages doivent être posés sur des cadres.
- Le faux rustique est interdit (faux-moellonnage, faux pans de bois, briques, auvent,...).
- Le recours à des façades lambrissées dans l'esprit du 19^{ème} est autorisé (panneaux moulurés, entablement, lettres peintes, etc.).

Les couleurs

- Les couleurs choisies doivent être en harmonie avec l'environnement (façade, voisinage, etc.)
- Les couleurs fluorescentes ou réfléchissantes sont interdites.

Les protections de sécurité et les stores

- Le mécanisme des protections de sécurité doit être dissimulé après repli dans le cadre des ouvertures, en toutes les grilles sont à peindre.
- Les stores repliables sont autorisés s'ils sont placés dans la stricte limite de l'encadrement des baies et si le mécanisme et le coffret ne sont pas apparents. Les couleurs sont sobres, et en harmonie avec le reste de la façade.
- Les stores amovibles fixés sur une terrasse sont admis.

UA 11.3.6 – Clôtures

UA 11.3.6.1 Dispositions générales pour toutes les clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- Les dispositions de clôtures existantes (murs en pierres, grilles sur muret de maçonnerie et piliers de briques), doivent être conservées et restituées pour assurer la continuité urbaine, en respectant la mise en œuvre traditionnelle.
- La démolition d'une clôture maçonnée ancienne existante est interdite sauf si un accès est réalisé ou un bâtiment est édifié à l'alignement.

- Les blocs techniques rapportés (boîte aux lettres, compteurs EDF, GDF, etc.) doivent être intégrés dans les maçonneries de la façade ou de la clôture, et les dissimuler derrière des portes de même teinte que sur l'ensemble de la façade.
- Tout appareil de comptage posé en applique sur la façade, est interdit.
- Les brises-vues plastiques, les matériaux plastiques sont interdits.

Clôture sur rue

- Utiliser les mêmes techniques que l'existant pour tous les raccords, rehaussements, ouvertures dans les murs (portail, portillon, porte de garage) : pierre, briques ou bois pour les linteaux, moellons de calcaire hourdés au mortier de chaux naturelles et sable, selon la nature d'origine de la maçonnerie, à l'exclusion de tous autres matériaux.
- Réaliser les couronnements des murs, ou chaperons, à deux pentes ou arrondi, en moellons hourdés au mortier de chaux hydraulique naturelle, en pierre de taille, ou en briques, à l'exclusion de tous autres matériaux.
- Consolider des maçonneries anciennes dont les mortiers sont désagrégés (creux dans les murs), par des coulis de chaux naturelle uniquement. Les parties soufflées ou éboulées seront remontées au mortier de chaux aérienne.
- Les nouvelles clôtures seront assurées par un muret d'une hauteur d'1 mètre maximum (mur bahut) surmonté d'une grille ou d'un grillage, ou bien par un mur en matériaux traditionnels locaux (moellons de calcaire), qui pourra être imposé selon le contexte.
- Les clôtures peuvent être complétées d'une haie arbustive composées d'essences locales

Clôture en limites séparatives

- L'usage de plaques et poteaux en ciment est interdit.

UA 11.4- Eléments de patrimoine (mur, croix, four, bâtiment) à protéger au titre de l'article L.123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

UA 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

UA 12.2 - Normes de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**
 - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé de l'Etat et par logement en accession sociale à la propriété.
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
 - 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les autres constructions**
 - Le nombre de places exigé doit répondre à la nature et l'importance de l'opération.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La configuration des espaces libres doit respecter, le cas échéant, les dispositions du PPRI par la rivière « La Sarthe ».

UA 13.1 - Dispositions générales

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

UA 13.2 - Espaces libres et plantation

- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

UA 13.3 - Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).

UA 13.4 – Espaces publics

- Les espaces publics existants ou à créer seront aménagés de façon à limiter au maximum les surfaces bitumées au profit des pavages, espaces sablés ou plantés.
- Les bordures de béton ou de granit seront remplacées par des caniveaux et chaînettes de pavés de pierre.

UA 13.5 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Alignements d'arbres et arbres remarquables : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone urbaine périphérique au bourg ancien

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs d'urbanisation périphérique au centre-bourg ancien, ainsi que le secteur résidentiel « La Maltoterie », côté rive droite de la Sarthe. Les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La composition des quartiers marque une distinction parfois importante avec les standards architecturaux anciens.

La morphologie urbaine (gabarit, implantation,...) et l'aspect extérieur des constructions sont différents de la zone UA.

Destination

La zone UB correspond aux extensions d'après-guerre du bourg de Vivoin, aussi bien vers le nord (route de Juillé), l'est (route de Meurcé) et le sud (route de Maresché).

La forme urbaine y est peu structurant et l'architecture sans intérêt particulier, par rapport à la zone UA, malgré la présence d'anciens bâtiments (« La Mouchetterie », « La Croix Rousse »...).

Cette zone est affectée principalement à l'habitat et renferme aussi des équipements publics (écoles...).

Elle est dotée des équipements publics nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau d'assainissement collectif sur l'ensemble du secteur « La Maltoterie » ainsi que sur la route de Juillé (lieu-dit « La Croix Rousse »).

Sur ces deux secteurs, des dispositions particulières sont précisées dans le règlement :

- **UBnc** : secteur relevant de l'assainissement non collectif.

Objectifs des dispositions réglementaires

Ces espaces classés en zone UB composent un ensemble aggloméré lâche ne générant pas une forme urbaine structurée. Les dispositions réglementaires édictées y sont donc relativement plus souples qu'en zone UA.

Protections, risques et nuisances

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme,
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les zones de sensibilité archéologique soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- le contour des secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3),
- les zones submersibles du PPRI par la rivière « La Sarthe », annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone UB est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, **aléa faible**. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts non couverts constitués de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets solides, ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.
- Les carrières.
- Les constructions et installations agricoles.
- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales générant des nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Les constructions d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone.
- Les terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes soumis à autorisation.
- Le stationnement des caravanes à ciel ouvert en dehors du terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères de loisirs.
- Les chenils.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

UB 2.1 - Expression de la règle

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UB1, toutes les occupations et utilisations sont admises :
 - à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

UB 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction relevée au règlement graphique au titre de la disposition L 123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

UB 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

UB 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

UB 4.2 - Assainissement

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

En secteur UBnc : en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif public, un dispositif d'assainissement individuel doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, se raccorder sur le réseau d'assainissement collectif.

UB 4.3 - Eaux pluviales

- UB 4.3.1 Dispositions générales
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à la limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

UB 4.3.2 Dispositions particulières pour une opération d'aménagement d'ensemble

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).

UB 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif, couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

UB 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

UB 6.1 - Dispositions générales

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Le long des voies présentant un ordonnancement bâti continu ou dominant non implanté à l'alignement, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

UB 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation ou extension d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 m.

UB 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

Toutefois, le pétitionnaire doit s'assurer que son projet est compatible avec les emprises au sol, le cas échéant, définies au PPRI par la rivière « La Sarthe ».

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UB 10.1 - Dispositions générales

Expression de la règle : La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout de toiture comme au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions existantes, dans l'ensemble homogène au sein duquel ces nouvelles constructions s'insèrent.

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faitage (gabarit équivalent à R+1+C maximum).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

UB 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- pour les équipements publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

UB 11.1 - Dispositions générales

- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.
D'une manière générale, sont interdits :
 - Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel,
 - Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

UB 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

UB 11.3 – Aspect extérieur des constructions

UB 11.3.1 - Façades

- Les installations techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (climatiseur, pompe à chaleur, éolienne domestique, parabole, etc.).
- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans des éléments de haies ou de clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

UB 11.3.2 – Toitures et couvertures

- Les toits inclinés du corps principal des constructions principales doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.
- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 40°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- Les matériaux de toiture employés pour les annexes de moins de 16 m² doivent être de teinte terre cuite ou ardoise. Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les abris de jardin en bardage de bois seront non verni ou peint dans une teinte foncée (vert gris, etc.).

UB 11.3.3 – Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- Les brises-vues plastiques, les matériaux plastiques sont interdits.
- Pour les nouvelles clôtures, la partie maçonnée est limitée à une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Les clôtures peuvent être complétées d'une haie arbustive composées d'essences locales
- L'usage de plaques et poteaux en ciment est interdit.

UB 11.4- Eléments de patrimoine (mur, croix, four, bâtiment) à protéger au titre de l'article L.123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

UB 12.1 - Normes de stationnement

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé de l'Etat et par logement en accession sociale à la propriété.
- 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
- 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions :

- le nombre de places de stationnement doit correspondre au besoin de l'opération.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La configuration des espaces libres doit respecter, le cas échéant, les dispositions du PPRI par la rivière « La Sarthe ».

UB 13.1 - Dispositions générales

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

UB 13.2 - Espaces libres et plantation

- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

UB 13.4 - Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).

UB 13.5 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Alignements d'arbres et arbres remarquables : les arbres d'alignements devront être conservés ou remplacés en conservant les espacements et la continuité de l'alignement. Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur.
- Bois, parcs, vergers, jardins : ces espaces doivent être préservés de toute nouvelle construction ou extension, à l'exception d'abris de jardin de moins de 16 m² d'emprise au sol.
- Haies : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE Zone urbaine dédiée aux équipements publics

Caractère de la zone

La zone UE correspond à deux sites situés au nord du bourg :

- les terrains de sport et les vestiaires,
- le cimetière et l'extension vers la route de Doucelles.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à la poursuite de son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'assainissement...).

Destination

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements publics dans les domaines des sports, des loisirs, du tourisme, de la culture et des services publics généraux.

Objectifs des dispositions réglementaires

Préserver un espace homogène à vocation d'équipement à proximité immédiate du bourg pour répondre aux besoins d'une population croissante.

Protections, risques et nuisances

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les éléments de paysage à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme,

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone UE est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UE2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

UE 2.1 - Expression de la règle

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises :
 - à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

UE 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions et installations à usage d'équipements publics dans les domaines des sports, des loisirs, de la culture et des services publics généraux (cimetière..).
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à ces équipements et leurs extensions (bloc sanitaire, vestiaire, club house, aire de stationnement, etc.).
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

UE 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

UE 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

UE 4.2 - Assainissement

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

UE 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

UE 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.

UE 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

UE 6.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies existantes, à élargir ou à créer.

UE 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)

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

UE 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs 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 la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 2 mètres.

UE 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UE 10.1 - Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

UE 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

UE 11.1 - Dispositions générales

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.
D'une manière générale, sont interdits :
 - Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel,
 - Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

UE 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

UE 11.3 – Aspect extérieur

UE 11.3.1 - Façades

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

UE 11.3.2 - Toitures

- Les toitures doivent être de teinte sombre.

UE 11.3.3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie arbustive composées d'essences locales
- Les plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.
- Les brises-vues plastiques, les matériaux plastiques sont interdits.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

UE 13.1 – Dispositions générales

La configuration des espaces libres doit respecter, le cas échéant, les dispositions du PPRI par la rivière « La Sarthe ».

- Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

UE 13.2 – Espaces libres et plantations

- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).

UE 13.3 - Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).

UE 13.4 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Haies : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Zone urbaine dédiée à l'activité économique

Caractère de la zone

La zone UZ correspond aux implantations économiques situées de part et d'autre de la ligne ferroviaire.

Cette zone est desservie par les équipements publics nécessaires à la poursuite de son urbanisation (réseaux d'eau potable, d'assainissement...).

Destination

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation de constructions et installations à vocation économique.

Objectifs des dispositions réglementaires

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'implantation de nouvelles constructions et installations nécessaires au développement de capacités additionnelles sur le site existant.

Protections, risques et nuisances

La zone UZ comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les zones de sensibilités archéologiques soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- une zone soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation par la rivière « La Sarthe », annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone UZ est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article UZ2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

UZ 2.1 - Expression de la règle

- Toutes les occupations et utilisations sont admises :
 - à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

UZ 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- Les constructions à usage de bureau, service, artisanat, industrie, entrepôt.
- Les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...). Le stockage temporaire de matériaux de démolition et autres déchets solides à condition d'être dissimulé à la vue depuis la voie publique.
- Les constructions à usage d'habitation dont la surface ne peut être en aucun cas être supérieure à la surface utile du local professionnel stricto sensu, c'est à dire atelier ou stockage - non compris sanitaires et la partie administrative (bureaux, archives...) et dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans les cas où l'habitation s'avèrerait nécessaire, celle-ci devra être intégrée au bâtiment d'activité de façon à ne faire qu'un seul volume et de conception architectural homogène. L'habitation ne pourra être construite avant le local d'activités mais elle pourra l'être en même temps.
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, etc.) sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction relevée au règlement graphique au titre de la disposition L 123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

UZ 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

UZ 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UZ 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

UZ 4.2 - Assainissement

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- En l'absence de possibilité de raccordement à un réseau collectif, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

UZ 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à la limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

UZ 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.

UZ 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

UZ 6.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie à existante, à créer ou à aménager d'au moins :
 - 15 mètres pour la RD26,
 - 5 mètres pour les autres voies.

UZ 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.).
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UZ 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs 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 la moitié de sa hauteur, sans jamais être inférieure à 2 mètres.

UZ 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

Toutefois, le pétitionnaire doit s'assurer que son projet est compatible avec les emprises au sol, le cas échéant, définies au PPRI par la rivière « La Sarthe ».

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

UZ 10.1 - Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

UZ 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

UZ 11.1 - Dispositions générales

- La conception des bâtiments doit intégrer les notions de fonctionnement, de bioclimatique et d'esthétique.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.
D'une manière générale, sont interdits :
 - Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel,
 - Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

UZ 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

UZ 11.3 – Aspect extérieur

UZ 11.3.1 - Façades

- Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

UZ 11.3.2 - Toitures

- Les toitures doivent être de teinte sombre.

UZ 11.3.3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie arbustive composées d'essences locales
- Les plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.
- Les brises-vues plastiques, les matériaux plastiques sont interdits.

ARTICLE UZ 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La configuration des espaces libres doit respecter, le cas échéant, les dispositions du PPRI par la rivière « La Sarthe ».

UZ 13.1 – Dispositions générales

- Les espaces libres de toute construction à l'intérieur d'une parcelle constructible doivent être traités et aménagés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places.
- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

UZ 13.2 – Espaces libres et plantations

- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.

UZ 13.3 - Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

UZ 13.4 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Haies : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone 1AU

Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone 2AU

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat – ouverture immédiate à l'urbanisation

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond à un secteur de la commune qui peut être urbanisé immédiatement dans les conditions fixées par le règlement sous réserve de l'équipement de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Destination

La zone 1AU est destinée à satisfaire les besoins de développement de la commune à court ou moyen terme, en complément des terrains libres ponctuels à combler dans le bourg. Elle constitue le prolongement normal et cohérent du bourg, par effet d'épaississement du tissu urbain.

La mixité sociale et urbaine (commerces, services, équipements) doit être encouragée.

Objectifs des dispositions réglementaires

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. document n°3).

Les dispositions réglementaires édictées visent à garantir la qualité de l'aménagement en termes d'insertion des constructions dans le site et de traitement des espaces publics, de fonctionnement avec le tissu urbain existant et de transition avec l'espace agricole à l'est.

Protection, risques et nuisances

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- le contour du secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3),
- les zones de sensibilité archéologique soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement.

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone 1AU est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 1AU2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1AU.1 - Conditions d'aménagement et d'équipement de la zone

- Les autorisations de construire délivrées doivent être compatibles avec les principes définis aux orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU (document n°3).
- Le projet doit être réalisé soit, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

1AU.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1AU 2.1 - Expression de la règle

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

1AU 2.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs bâtiments annexes.
- les abris de jardin à raison d'un maximum par unité foncière.
- les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
- les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- les aires de stationnements ainsi que les aires de jeux et de loisirs ouvertes au public.
- les ouvrages de gestion des eaux pluviales.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, sous réserve de prendre en compte les prescriptions à l'article 1AU.11.
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1AU 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

1AU 3.2 – Voirie

- Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies et de protection civile.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

1AU 4.2 - Assainissement

- Le raccordement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle produisant des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

1AU 4.3 - Eaux pluviales

1AU 4.3.1 Dispositions générales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

1AU 4.3.2 Dispositions particulières pour une opération d'aménagement d'ensemble

- La création d'un réseau séparatif pluvial est obligatoire, dans le cadre des aménagements d'ensemble prévus à l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent être ni bâchés, ni clôturés. Ils doivent présenter une valeur ajoutée à l'ensemble de l'opération d'aménagement (création d'accompagnements paysagers,...).

1AU 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

- Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif, couvert ou non, devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- L'éclairage des voies et espaces publics devra être réalisé de façon à diriger le flux lumineux vers le sol.

1AU 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

1AU 6.1 - Dispositions générales

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.

1AU 6.2 - Dispositions particulières

- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie. Dans ce cas, les règles de recul sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1AU 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 m.

1AU 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.) l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des abris de jardins ne peut pas excéder 12 m².

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage (gabarit équivalent à R+1+C maximum).

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

1AU 11.1 - Dispositions générales

- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.
D'une manière générale, sont interdits :
 - Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel,
 - Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

1AU 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

1AU 11.3 – Aspect extérieur des constructions

1AU 11.3.1 - Façades

- Les installations techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (climatiseur, pompe à chaleur, éolienne domestique, parabole, etc.).
- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans des éléments de haies ou de clôture.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits sont interdits.
- Les teintes employées en façades doivent reprendre les teintes locales : les teintes vives ou criardes sont proscrites.

1AU 11.3.2 – Toitures et couvertures

- Les toits inclinés du corps principal des constructions principales doivent présenter une pente minimum de 40° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire. Les toitures plates, toitures terrasse et toitures végétales sont admises, elles pourront présenter une légère pente destinée à l'évacuation des eaux de pluie.
- Les matériaux de toiture employés pour les annexes de moins de 16 m² doivent être de teinte terre cuite ou ardoise. Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.
- Les abris de jardin en bardage de bois seront non verni ou peint dans une teinte foncée (vert gris, etc.).

1AU 11.3.3 – Clôtures

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène dans leurs couleurs et dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

- Les brises-vues plastiques, les matériaux plastiques sont interdits.
- Pour les nouvelles clôtures, la partie maçonnée est limitée à une hauteur de 1 mètre maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Les clôtures peuvent être complétées d'une haie arbustive composées d'essences locales
- L'usage de plaques et poteaux en ciment est interdit.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

1AU 12.1 - Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors du domaine public.
- Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent au nombre de logements doit être intégré dans les espaces publics.
- Pour les établissements recevant du public et les opérations groupées de logements, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

1AU 12.2 - Normes de stationnement

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place par logement locatif dont la construction est financée avec un prêt aidé de l'Etat et par logement en accession sociale à la propriété.
 - 1 place par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.
 - 2 places par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
- **Pour les autres constructions :**
 - Le nombre de places exigé doit répondre à la nature et l'importance de l'opération.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1AU 13.1 - Dispositions générales

- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, doit être aménagée en espaces verts.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

1AU 13.2 - Espaces libres et plantation

- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.
- Des aménagements paysagers doivent accompagner les itinéraires piétons et cyclistes (plantations, bandes engazonnées, noues,...).
- Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 5 places.

1AU 13.3 - Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).

1AU 13.4 - Élément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Haies : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat – ouverture différée à l'urbanisation

Caractère de la zone

La zone 2AU correspond à une zone non équipée, réservée au développement futur de l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU (s'il n'y a pas remise en cause de sa vocation) ou de révision (s'il y a remise en cause de sa vocation).

Cette zone comporte à site à vocation mixte.

Destination

Cette zone constitue une réserve foncière à vocation mixte pour le développement à long terme du bourg de Vivoin. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Objectifs des dispositions réglementaires

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation ou utilisation du sol incompatible avec la vocation future de la zone.

Protection, risques et nuisances

La zone 2AU comprend :

- le contour du secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation (document n°3),

Il est néanmoins précisé que :

- l'ensemble de la zone 2AU est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.
Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

2AU.2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- Non règlementé

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non règlementé

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions identiques à l'article 1AU6.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions identiques à l'article 1AU7.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

- Non règlementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- **Haies** : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone A

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone agricole

Caractère de la zone

La zone A est constituée par les parties du territoire équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 3 secteurs :

- Un **secteur Ap** délimitant les secteurs agricoles d'intérêt paysager autour du bourg et à l'est du hameau « Congé-des-Guérêts ».
- Un **secteur At** délimitant les sites sur lesquels sont présents des gîtes d'accueil touristique.
- Un **secteur AZa** délimitant des secteurs où sont présentes des activités économiques artisanales.

Destination

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Objectifs des dispositions règlementaires

- Protéger les terres et les exploitations agricoles,
- Permettre une diversification de l'activité agricole,
- Favoriser l'intégration dans le site des constructions à usage agricole.

Protections, risques et nuisances

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les zones de sensibilité archéologique soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- les zones humides fonctionnelles,
- les sites d'exploitation agricole en activité à la date d'approbation du PLU,
- les canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- les zones submersibles du PPRI par la rivière « La Sarthe », annexé au PLU, où des dispositions règlementaires particulières s'appliquent.

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone A est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.
- tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz. Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Zones humides fonctionnelles

- 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, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
Les projets agricoles et d'intérêt général susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides fonctionnelles ne peuvent être autorisés à condition d'avoir étudié au préalable toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

En secteur AP :

- Aucune construction ou installation agricole n'est autorisée, dans un souci de préservation des perspectives remarquables sur les édifices classés de la commune.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A 2.1 - Expression de la règle

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
 - de ne présenter aucun danger pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

A 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone A

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone (retenue collinaire, réserve incendie, etc.).
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
 - d'être implantées à moins de 50 mètres, comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le site d'exploitation, **sauf contraintes techniques justifiées par le pétitionnaire** (nature du sol, relief du terrain, sécurité des accès, règlement sanitaire, délocalisation d'un site d'exploitation ou création d'un nouveau site d'exploitation...).

- Les constructions agricoles « isolées », en dehors du site d'exploitation (hangar de stockage ou abri pour animaux nécessaires à l'activité d'élevage) à condition :
 - d'être ouvert sur au moins 1 côté et de ne pas disposer de fondation en dur,
 - que le bardage soit réalisé en bois, et la couverture en bac acier de teinte sombre,
 - que la hauteur maximale n'excède pas 6 mètres,
 - à raison d'une construction maximum par unité foncière.
- Les constructions nouvelles et extensions pour un usage d'activité accessoire à une activité agricole principale (local de vente, atelier de transformation...).
- Le logement de fonction (construction neuve, réfection, réhabilitation, rénovation, extension) nécessaire à l'exploitation agricole, sous réserve :
 - qu'il soit destiné au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année,...),
 - qu'il soit implanté à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 50 mètres des bâtiments d'exploitation. Dans tous les cas, l'implantation la plus favorable à un regroupement du bâti devra être recherchée afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation. Dans ce cadre et, à titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure à 50 mètres peut être autorisée si elle répond pleinement aux objectifs recherchés,
 - que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation
 - que l'extension (ou les extensions successives) soit limitée :
 - à 50% maximum, si l'emprise au sol de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m²,
 - à 30% maximum, si l'emprise au sol de la construction existante est supérieure ou égale à 100 m².
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes uniquement dans les campings à la ferme, en complément d'une activité agricole principale.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ; *Dans le cadre d'un projet éolien, il sera nécessaire de solliciter l'avis du service gestionnaire de la distribution et du transport de gaz ;*
- La réhabilitation, la réfection et l'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension (ou les extensions successives) soit limitée :
 - à 50% maximum, si l'emprise au sol de la construction existante est inférieure ou égale à 100 m²,
 - à 30% maximum, si l'emprise au sol de la construction existante est supérieure ou égale à 100 m².
 - dans les 2 cas, qu'elle ne soit pas incompatible avec l'activité agricole.
- Les annexes dissociées (garages, etc.) de l'habitation ou de l'activité sous réserve :
 - d'être implanté à moins de 25 mètres de l'habitation,
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m² (excepté pour les piscines).

- Les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m², à raison d'un maximum par unité foncière.
- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction relevée au règlement graphique au titre de la disposition L 123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'un permis de démolir.

A 2.3 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement en secteur Aza

- les constructions à vocation artisanale, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des constructions à vocation artisanales dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

A 2.4 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement en secteur At

- Les constructions nouvelles annexes nécessaires aux activités d'hébergement touristique (local d'accueil, local technique,...).

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

A 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et à l'occupation ou à l'utilisation que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

A 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

A 4.2 - Assainissement

- En l'absence de réseau public, toute construction, extension ou installation nouvelle qui le requiert doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel. Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

A 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

A 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

En secteur AH:

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.

A 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non règlementé.

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

A 6.1 - Dispositions générales

- En-dehors des espaces actuellement urbanisés, les constructions doivent respecter un recul de 100 m minimum par rapport à l'axe de l'A28. Cette disposition ne s'applique pas pour l'extension ou la réhabilitation de constructions existantes qui ne respecteraient pas ce recul, à condition que l'opération ne conduise pas à réduire le recul préexistant. Elle ne s'applique pas non plus pour les constructions agricoles, les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt public.
- Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement de la voie existante, à créer ou à aménager d'au moins :
 - 10 mètres pour les routes départementales
 - 5 mètres pour les autres voies.

A 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.)
- à l'angle de deux voies, l'implantation des constructions peut être imposée en retrait, pour des raisons de sécurité.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

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

A 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 2 mètres.

A 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

En zone A :

- L'emprise au sol des annexes dissociées ne peut pas excéder 40 m².

En zone Ap :

- Non règlementé.

Toutefois, le pétitionnaire doit s'assurer que son projet est compatible avec les emprises au sol, le cas échéant, définies au PPRI par la rivière « La Sarthe ».

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A 10.1 – Logement de fonction

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage (gabarit équivalent à R+1+C maximum).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

A 10.2 - Bâtiments agricoles

- La hauteur de la construction n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.
- Le tout-remblais est interdit. Les déblais et remblais doivent être limités, et sont reprofilés en fonction de l'environnement.

A 10.3 – Annexes dissociées des habitations

- La hauteur des annexes dissociées des habitations est limitée à 3,5 m.

A 10.4 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

A 11.1 - Dispositions générales

- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires au projet doivent être réalisés avec des pentes douces s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines.
D'une manière générale, sont interdits :
 - Les mouvements de terre s'ils ont pour seul objet de surélever le plancher du rez-de-chaussée par rapport au sol naturel,
 - Les constructions à rez-de-chaussée sur sous-sol apparent.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

A 11.2 - Dispositions particulières pour la qualité environnementale et/ou architecturale

- Les projets d'expression contemporaine **faisant la démonstration** d'une démarche de haute qualité environnementale et/ou d'une architecture de qualité sont admis, **sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement bâti existant**. Dans ce cas, les projets peuvent déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, pentes de toit (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, etc.), couleurs, etc.

A 11.3 - Aspect extérieur des constructions

A 11.3.1 - Façades

A 11.3.1.2 Constructions édifiées avant 1949

Composition des façades et ornementation

- La création ou la modification de percements dans une façade ancienne existante, doit être conçue en cohérence avec les dispositions anciennes disparues, ou viser à reconstituer des ouvrages disparus.
- Les nouveaux percements doivent s'accorder à la composition générale de la façade et aux proportions traditionnelles des baies (plus hautes que larges).
- Les modénatures doivent être conservées et restituées en façades (encadrements de baies, bandeaux, chainages d'angles, corniches, pilastres, lucarnes,...selon la mise en œuvre des matériaux d'origine).
- La création de portes fenêtres ouvrant sur le domaine public est interdite.

Maçonnerie traditionnelle

Les interventions de toute nature réalisées sur des maçonneries anciennes (bâtiments, murs de clôture, murs d'enceinte) doivent être réalisées au moyen des mêmes matériaux traditionnels.

Les enduits

- Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne (CL ou DL) coloré par des sables de pays.
- L'enduit doit arriver au nu des encadrements des ouvertures, sans surépaisseur d'enduit ni retrait par rapport à ces éléments.
- L'enduit pourra être à « à pierres vues » quand les pierres des encadrements des ouvertures sont au même nu que la maçonnerie de moellons (le mortier affleure la face extérieure des pierres sans accuser les différences de relief ni « dégager » les pierres, qui sont « devinées »).
- La finition de type gratté, ainsi que le recours aux baguettes d'angles est interdite.

La couleur

- La couleur de l'enduit doit être donnée par l'emploi de sable(s) et de terre locaux.
- Les colorants artificiels sont interdits.
- Les enduits de couleur blanche sont interdits.

La pierre de taille

- Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par des pierres de même nature (dureté et aspect), de même épaisseur, en respectant le calepinage et les moulurations existantes. Les plaquettes de pierre sont interdites.
- Les joints des pierres de taille sont réalisés au mortier de chaux naturelle et sable(s) (granulométrie et couleur des sables en fonction de la nature de la pierre et de l'époque de la construction).

A 11.3.1.3 Constructions édifiées après 1949

- Tout projet doit être en harmonie avec l'environnement urbain existant dans lequel il s'insère.
- Le recours à l'enduit gratté, aux baguettes d'angles, aux matériaux collés (type plaquette de fausse pierre ou fausse brique) est interdit.

A 11.3.1.4 Constructions nouvelles

- Les constructions neuves ou extensions doivent être en harmonie avec l'environnement urbain ou naturel existant dans lequel elles s'insèrent.
- Dans le cas d'une architecture d'accompagnement, les prescriptions sont identiques à celles des constructions édifiées avant 1949.
- Pour les bâtiments agricoles, les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Composition des façades et ornementation des constructions à usage d'habitation

- Les percements doivent être plus hauts que larges.

Matériaux et couleurs des constructions à usage d'habitation

- Les maçonneries nouvelles en parpaings de ciment, briques alvéolées, béton étanché ou béton cellulaire doivent être enduites dans la teinte des sables locaux.
- L'enduit gratté, les baguettes d'angle et les matériaux collés (type plaquette de fausse pierre ou fausse brique) sont interdits.

A 11.3.2 – Toitures et couvertures

A 11.3.2.1 Dispositions applicables pour les constructions à usage d'habitation

- Les modes de couverture anciens avec leurs mises en œuvre particulières doivent être conservés et restitués.
- Les toitures terrasses sont interdites sur rue à l'exception des appentis, pour lesquels les qualités d'intégration dans l'environnement urbain doivent être démontrées.
- La toiture sera composée de deux versants, à l'exception des appentis accolés qui pourront être constitués d'un seul versant.
- La tôle fibro-ciment, la tôle ondulée, les tuiles rouge / brun / chocolat ou noires sont interdits.
- La pose ou les motifs « en losange » dans les plans de toiture d'ardoise ou de tuiles sont interdits.

A 11.3.2.2 Constructions à usage d'habitation édifiées avant 1949

Forme des toits

- Les dispositions d'origine des toitures doivent être conservées. Elles ne pourront être modifiées (volumétrie et pente) qu'en cas de restitution d'une toiture d'origine disparue.

Mode de couverture

- Les modes de couverture anciens avec leur mise en œuvre particulière doivent être conservés et restitués.
- Les couvertures sont réalisées soit :
 - en tuiles plates (70u/m² en moyenne) en harmonie avec les toitures existantes,
 - en ardoises naturelles (pose au clou ou au crochet inox teinté noir)
 - ou en matériaux naturels (bardeaux de châtaigniers, épis de terre cuite, zinc prépatiné, etc.).
- Les tuiles à rabat sont interdites.
- Les motifs dans les versants de toiture sont interdits, sauf si leur présence est historiquement avérée.

Lucarnes, gerbières et châssis de toit

- Les lucarnes ou gerbières d'origine seront conservées, restaurées ou restituées à l'identique, avec tous les éléments caractéristiques (cintres, moulures ...), selon les modes traditionnels.
- Les lucarnes créées doivent être conçues sur le modèle traditionnel, couvertes avec les matériaux idoines (tuiles, ardoise, bardeaux, planches). Elles seront positionnées en cohérence avec la composition générale de la façade.
- Les châssis vitrés de toits sont acceptés, s'ils sont encastrés dans le plan de la toiture, de taille maximum 0,78 m x 0,98 m, posés dans le sens « vertical », et axés sur les baies de la façade. Les coffres de volets roulants sont interdits.

Les souches de cheminées

- Les cheminées et leurs souches (matériaux, couronnement) seront conservées et restaurées, avec leurs dispositions d'origine.
- Lors d'une création de souche, s'inspirer des modèles de souches traditionnelles.

A 11.3.2.3 Constructions à usage d'habitation édifiées après 1949

Forme et aspect des toitures

- La réfection d'une toiture doit reprendre les prescriptions identiques à celles des constructions édifiées avant 1949.
- Le polycarbonate, la tôle, le fibrociment et l'ardoise artificielle sont interdits.
- L'emploi de la tuile mécanique est admis sur les bâtiments couverts ainsi dès l'origine de la construction.

- Le bac acier est admis pour la couverture d'un appenti, aux conditions suivantes :
 - une faible pente impose des contraintes techniques,
 - ne pas être visible depuis l'espace public.

A 11.3.2.4 Constructions nouvelles

- Les constructions neuves ou extensions doivent être en harmonie avec l'environnement urbain (couleur, matériaux de façade, etc.).
- Dans le cas d'une architecture d'accompagnement, les prescriptions sont identiques à celles des constructions édifiées avant 1949. Les corps des bâtiments principaux doivent posséder deux versants, avec une pente comprise entre 40° et 60°.
- Pour les bâtiments agricoles, les toitures doivent être de teinte sombre.

A 11.3.3 – Menuiseries

Dispositions applicables pour toutes les constructions à usage d'habitation

- Les menuiseries non traditionnelles sont interdites : baguettes de laiton, « petits bois » entre les vitrages, portes d'entrée aux formes inédites, etc.
- Les vantaux de fenêtres doivent être recoupés en plusieurs « petits carreaux ».
- Le coffrage des volets roulants doit être intégré à l'arrière du linteau et ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les « petits bois » doivent être saillants à l'extérieur y compris lorsque la menuiserie est de type double vitrage.
- Les menuiseries de fenêtres doivent être réalisées en bois ou en aluminium. Dans ce dernier cas, la largeur des profils doit être similaire à celle des menuiseries en bois.
- Deux teintes maximum sont autorisées pour une même construction, dans une gamme cohérence.
- Le blanc pur est proscrit pour les menuiseries, grilles, ferronneries et garde-corps.
- Les garde-corps et appuis de balcon en béton, aluminium et plastique sont interdits.

A 11.3.3.1 Constructions à usage d'habitation édifiées avant 1949

Fenêtres et volets

- Les menuiseries anciennes (fenêtres en chêne, volets intérieurs, contrevents, portes et portails, etc.), et leurs serrureries (heurtors, pentures, poignées, etc.) seront conservées, restaurées ou remplacées en respectant l'aspect originel de la construction. Dans le cas où les châssis d'origine auraient disparu, on visera à leur restitution.
- Les menuiseries de bâtiments remarquables (situés à l'intérieur de la servitude AC1), doivent être en bois massif peint.
- Les matériaux plastiques ou autres dérivés (issus de l'industrie pétro-chimique, comme le PVC) sont interdits.
- Les contrevents, volets, persiennes, lambrequins doivent être maintenus.

Grilles et ferronneries

- Les ferronneries d'origine, les grilles en fer forgé des fenêtres anciennes, les garde-corps, les marquises, seront conservées, restaurées avec les techniques appropriées aux métaux employés, ou restituées à l'identique.

Couleur

- Les contrevents seront peints de teintes claires ou foncées, toujours en harmonie avec les menuiseries et avec la coloration des façades.

A 11.3.3.2 Constructions à usage d'habitation édifiées après 1949

- Application du chapitre « dispositions applicables pour toutes les constructions ».

A 11.3.3.3 Constructions nouvelles à usage d'habitation

- Application du chapitre « dispositions applicables pour toutes les constructions ».
- Dans le cas d'une architecture d'accompagnement, les prescriptions applicables aux menuiseries sont identiques à celles du chapitre « constructions édifiées avant 1949 ».

A 11.3.4 – Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement accompagné d'une haie arbustive composées d'essences locales
- Les plaques et poteaux en ciment brut sont interdits.
- Les brises-vues plastiques, les matériaux plastiques sont interdits.

A 11.4- Eléments de patrimoine (mur, croix, four, bâtiment) à protéger au titre de l'article L.123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places exigés doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A 13.1 – Dispositions générales

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.

A 13.2 - Installations diverses

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).

A 13.3 - Elément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Haies : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chapitre 1 : dispositions applicables à la zone N

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Zone naturelle

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 2 secteurs :

- Un **secteur NL** dédié au développement des loisirs et du tourisme sur le parc « Bréjus » et du « Prieuré ».
- Un **secteur Nj** délimitant les espaces de jardin.

Destination

En zone N, l'objectif de protection, permet à la fois de maintenir le caractère naturel de ces espaces, de protéger les sites, milieux naturels, paysages et éléments remarquables notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de maîtriser les secteurs bâtis existants afin de limiter leur impact dans l'environnement.

Objectifs des dispositions réglementaires

Au-delà de l'encadrement strict des occupations et utilisations des sols soumises à condition, le règlement de la zone N et des deux secteurs indicés créés vise à permettre l'intégration dans le paysage des futures constructions.

Protections, risques et nuisances

La zone N comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une indication spécifique au règlement graphique, se traduisant par des dispositions particulières :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1, R.123-11, R.123-12 du Code de l'urbanisme,
- les éléments de paysage et de patrimoine à protéger suivant les dispositions de l'article L 123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme et les règles définies aux articles 11 et 13 du présent règlement,
- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les zones de sensibilité archéologique soumises aux dispositions du Code du patrimoine.
- les zones humides fonctionnelles,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- les zones submersibles du PPRI par la rivière « La Sarthe », annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

Il est également précisé que :

- l'ensemble de la zone N est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, aléa faible. Il est vivement conseillé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque. Des informations complémentaires sont consultables dans le rapport de présentation (document n°1) et sur le portail internet www.argiles.fr.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Zones humides fonctionnelles

- 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, la mise en valeur ou la création de zones humides fonctionnelles.
Les projets agricoles et d'intérêt général susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides fonctionnelles ne peuvent être autorisés à condition d'avoir étudié au préalable toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

N 2.1 - Expression de la règle

- Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :
 - de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
 - **et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation par la rivière « La Sarthe ». Le règlement du PPRI s'impose à celui du Plan Local d'Urbanisme.**

N 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises dans l'ensemble de la zone N

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils dépendent d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures, soit aux services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, exploitation de l'ouvrage souterrain de transport de gaz, etc.) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.
- Les réserves d'irrigation agricole, dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement.
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ; *Dans le cadre d'un projet éolien, il sera nécessaire de solliciter l'avis du service gestionnaire de la distribution et du transport de gaz ;*

N 2.3 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement en secteur NL

- Les constructions, installations et aménagements à vocation de loisirs sportifs ne remettant pas en cause le caractère naturel du secteur ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, etc.).
- les habitations légères de loisirs dans le cadre d'une autorisation d'aménager définie aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme, chaque unité ne pouvant dépasser une emprise au sol de 45 m² ;

N 2.4 - Occupations et utilisations du sol admises uniquement en secteur NJ

- Les constructions et installations légères nécessaires à l'activité de jardinage (abri de jardin, serres, ...).
- Les abris de jardin à raison d'un maximum par unité foncière.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

N 3.1 - Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ou une emprise publique.
- Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la nature du terrain et aux activités que le terrain est susceptible d'accueillir et permettre l'accès des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.
- L'accès doit être aménagé de façon à ne présenter aucun 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 des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 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 sur la RD26, RD27 et RD 27bis est interdite, hors secteurs d'agglomération aménagés, conformément aux dispositions affichées au règlement graphique. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :
 - La création d'accès strictement nécessaire 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 toute autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

N 3.2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile, à créer ou à aménager, doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 4.1 - Alimentation en eau potable

- Le raccordement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

N 4.2 - Assainissement

- En l'absence de réseau public, toute construction, extension ou installation nouvelle qui le requiert doit disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut-être subordonnée à la réalisation d'un pré-traitement approprié.

N 4.3 - Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à la limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Les excédents d'eau peuvent être envoyés au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols sous réserve de respecter les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.
- Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves, eaux pluviales, puits, etc.).

N 4.4 - Electricité - Gaz - Téléphone – Télécommunications – Collecte des déchets ménagers

- La création ou l'extension des réseaux d'électricité, de télécommunication (fibre optique, téléphone, réseau câblé, etc.) ainsi que les raccordements doivent être dissimulés en façade des constructions ou mis en souterrain.

N 4.5 - Défense incendie

- La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

N 6.1 - Dispositions générales

- Toute construction nouvelle doit être implantée par rapport à l'alignement de la voie existante, à élargir ou à créer, d'au moins :
 - 10 mètres pour les routes départementales
 - 5 mètres pour les autres voies.

N 6.2 - Dispositions particulières

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, station de pompage, de refoulement, pylônes, abribus, etc.), qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum, et dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les constructions d'annexes dissociées (garages, abris de jardin, piscines, etc.) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m².
- dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et aux emprises publiques. Dans ce cas, le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas empiéter sur le domaine public.

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

N 7.1 - Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 2 mètres.

N 7.2 - Dispositions particulières

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- pour les abris de jardins qui peuvent être implantés en limite mitoyenne ou en limite avec le domaine public, de préférence en appentis et appuyés contre un mur de clôture ou un autre bâtiment.

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

- Non réglementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

Toutefois, le pétitionnaire doit s'assurer que son projet est compatible avec les emprises au sol, le cas échéant, définies au PPRI par la rivière « La Sarthe ».

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N 10.1 - Dispositions générales

En secteur N uniquement :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage (gabarit équivalent à R+1+C maximum).
- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En secteur NL uniquement :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

En secteur NJ uniquement :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4.5 mètres au faîtage.

N 10.2 - Dispositions particulières

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable.
- pour les constructions, installations techniques et ouvrages nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de l'article R 111-21 en vigueur à la date de l'instruction du projet demeurent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

En secteur N :

- Prescriptions identiques à celle de la zone A

En secteur NL :

- les constructions et installations doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement.

En secteur NJ :

- Les abris de jardin en bardage de bois seront non verni.
- Les abris de jardin auront un faîtage dans le sens de la plus grande longueur, à deux pentes.
- Les toitures seront dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal, ou d'aspect identique, tuile béton, ardoise fibro petit module épaufrée et teintée dans la masse, ou bien en matériaux naturels traditionnels. Les tôles, bacs-acier, ou polycarbonate translucide sont exclus. Dans certains cas, le zinc pourra être toléré.
- Pour les équipements d'infrastructure et les ouvrages liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, à la protection phonique, etc., les règles ci-dessous peuvent ne pas être respectées sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale et au bâti environnant, à la forme urbaine, à l'environnement et à la qualité des paysages.

Eléments de patrimoine (mur, croix, four, bâtiment) à protéger au titre de l'article L.123.1.5-III-2° du code de l'urbanisme et relevés sur les plans de zonage :

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux d'origine. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les fenêtres doivent être en bois.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de constructions et installations et être réalisé en dehors des voies publiques.
- Le nombre de places exigés doit être apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La configuration des espaces libres doit respecter, le cas échéant, les dispositions du PPRI par la rivière « La Sarthe ».

N 13.1 – Espaces libres et plantations

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquet, arbres de haute tige,...). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par maintien d'être assurée par maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).
- Les haies plantées en façade sur le domaine public doivent être constituées d'essences mixtes.

En secteur NL :

- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales ne devront être ni clôturés ni bâchés. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager en harmonie avec l'environnement.

N 13.2 Espaces boisés classés

- Les espaces figurant sur le règlement graphique en tant qu'« espace boisé classé » sont soumis au régime de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

N 13.3 - Installations diverses

En secteur NJ :

- Les citernes de récupération des eaux pluviales ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées, sauf en cas de contraintes techniques liées à la nature du sol (dans ce cas, elles doivent être masquées).

N 13.4 - Élément de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L123.1.5-III-2° du Code de l'urbanisme

- Haies : Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Non réglementé

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les aménagements et ouvrages doivent prévoir des fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications numériques.

LEXIQUE

A

Abris de jardin

Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, ayant la vocation à recevoir du matériel lié à l'entretien du jardin.

Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement, c'est-à-dire la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain, permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

Affouillement

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public ou d'une voie privée au droit des terrains riverains.

B

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Bâtiment à usage principal d'habitation

Désigne un logement constituant la résidence permanente ou occasionnelle d'un tiers.

C

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs, viticulteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo.

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Continuité bâtie

Agencement de constructions le long d'une voie ou espace public ou privé, implantées majoritairement sur une même ligne, droite ou courbe.

Corniche

Saillie couronnant une construction. C'est un élément à la fois de décor et protection de façade. Les corniches supportent les chéneaux ou gouttières et limitent le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif

Désigne les constructions et installations de type transformateur, poste de relèvement, abri bus, ouvrages d'assainissement collectif, poteaux incendie, petits équipements publics,...

Couronnement

Ce qui couvre le sommet d'une construction ou d'un mur.

D

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique (extrait de l'art. L311-1 du code forestier).

Devanture

Ouvrage qui revêt une façade d'une boutique pour mettre son étalage en valeur.

E

Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Emprise au sol

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ». Les piscines constituent de l'emprise au sol.

Emprise publique

Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics...ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

Espaces libres

Ils correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions générant une emprise au sol, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Espace commun

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants résidant dans un ensemble d'habitations. Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, de jeux, de sport, squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (trottoirs, noues, terre-pleins).

Extension

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

Exhaussement

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

F

Façade

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation en bâtiment.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

G

Gouttière

Canal le plus souvent en métal placé à l'extrémité basse du versant de toiture destiné à recueillir les eaux de pluie.

Groupes de constructions

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe d'habitation.

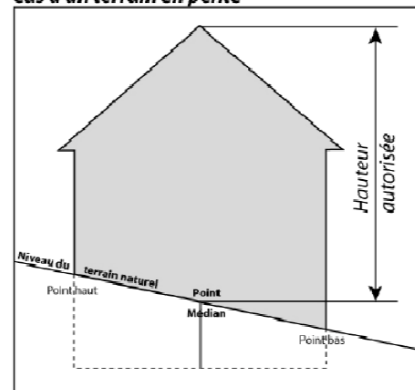
H

Hauteur

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le naturel (au point altimétrique le plus bas), tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie est mesurée dans l'axe de la façade principale.

Cas d'un terrain en pente



I

Installation classée pour la protection de l'environnement

Un établissement industriel, artisanal, agricole, etc. entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, dès lors qu'ils sont concernés par la nomenclature qui les définit quand ils peuvent être la cause de dangers potentiels ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie, etc. Cette réglementation relève du Code de l'environnement.

Installation technique

Volume construit ou élément tels que locaux techniques divers, souches de cheminée, local de machinerie d'ascenseur, ouvrage d'aération ou de ventilation.

L

Limite séparative de propriété

Il s'agit des limites de terrain autre que celles constituées par l'alignement.

Limite séparative latérale

Toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

Autres limites séparatives

Les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

M

Marge de retrait

Il s'agit d'un retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives.

Mise en demeure d'acquiescer

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans un délai d'un an.

Modénature

Moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

O

Opération d'ensemble

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine,...

P

Parcelle

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement

Matériau assurant la face visible d'une façade ou d'un élément de construction.

Pastiche

Elément architectural d'imitation (fausse pierre, fausse corniche, colonne romaine, etc.).

Polychromie

La polychromie architecturale est l'aspect multicolore d'une architecture (palette de couleurs), réalisé autant par l'emploi de matériaux naturels que par celui de couches appliquées au matériau de construction, comme par exemple la peinture

T

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau de terrain (TN) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie (pente inférieure à 15%).

Toiture à pente : couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

Toiture à la Mansart : toiture dont chaque versant est formé de deux pans dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

S

Surface de plancher

Ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1.80 mètre (calcul effectué à partir du nu intérieur des façades).

Surface imperméabilisée

Surface dont l'aménagement a pour conséquence de bloquer toute possibilité d'infiltration des eaux dans le sol. Un coefficient de ruissellement peut être défini en fonction des types de revêtements mis en œuvre : plus ce coefficient est élevé, plus il bloque les possibilités d'infiltration des eaux.

Nature du sol	Coefficient d'imperméabilisation	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	Favorable
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	
Chemin de terre	0,1 à 0,3	Très favorable
Aires de sports	0,2 à 0,3	
Jardins et parcs	0,05 à 0,1	

U

Unité foncière

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

V

Véranda

Une véranda est une galerie couverte en construction légère fermée par des vitres rapportées en saillie le long d'une façade.

Voie publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit qu'une construction est « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Voie privée

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.