

Département du Maine et Loire



JUVARDEIL

Révision du Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

Dossier d'approbation

SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME.....	5
DISPOSITIONS GENERALES	9
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	10
PORTEE DU REGLEMENT.....	10
REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	10
TITRE I – LES ZONES URBAINES.....	13
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	15
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	31
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT	37
TITRE III – LES ZONES A URBANISER.....	43
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh.....	45
TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE.....	51
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	53
TITRE V – LA ZONE NATURELLE	65
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	67

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

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

- **Annexe**

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

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

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques

constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- **Limites séparatives**

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

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

- **Local accessoire**

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

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Juvardeil.

Il s'accompagne de documents graphiques présentant :

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

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

PORTEE DU REGLEMENT

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

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

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

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Restent donc applicables :

- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être

implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
 - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
 - 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
 - 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
 - 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
 - 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
 - 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
 - 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils.
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.
- **Article R111-25** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

TITRE I – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbanisée couvrant la structure historique du bourg de Juvardeil, caractérisée par une mixité fonctionnelle mêlant habitat, équipements, commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

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

Elle présente une forme architecturale et urbaine identitaire et la densité « perçue » est élevée du fait :

- de la continuité des alignements formés par les constructions et les registres de murs,
- de la hauteur des constructions,
- de l'homogénéité des constructions et des matériaux utilisés,
- de l'ambiance urbaine.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UA est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi de la Sarthe, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.
La zone UA est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, la zone UA est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UA, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.
- **Patrimoine protégé** : l'ensemble de la zone UA est protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. A ce titre, tout travaux ayant pour effet de détruire ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un bâtiment est soumis à permis de démolir.
En outre, certains linéaires de murs maçonnés font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme soumettant leur suppression à déclaration préalable.
- **Archéologie** : pour les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

et sous réserve :

- dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI de la Sarthe) identifiés sur les documents graphiques, les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 20 avril 2006.

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i> <u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations	V*
<i>Entrepôt</i> <u>Conditions :</u> - La construction est liée à une activité présente dans la zone	V*
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i> <u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.	V*
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

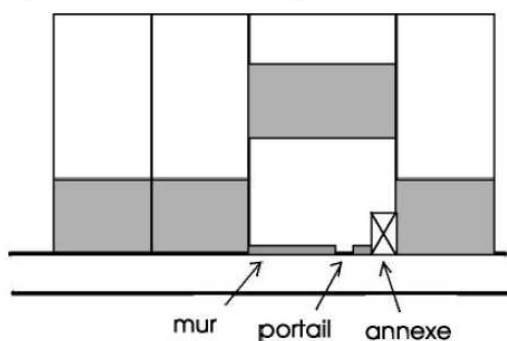
1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions et l'aménagement des constructions existantes devront contribuer à préserver ou renforcer le front bâti caractérisant le cœur de bourg par l'implantation en limite des voies ou emprises ouvertes à la circulation automobile :

- soit d'une construction (principale ou annexe)
- soit d'un portail,
- soit d'une clôture respectant les règles d'aspect et de hauteur mentionnées à l'article 4.

Des ruptures dans le front bâti pourront être admises uniquement dans le cas de la création d'un accès à la parcelle, de la création d'espaces publics (stationnements ouverts au public, etc.) ou de la création d'ouvrages techniques d'infrastructure (poste de transformation, poste de relevage, etc.).

Schéma d'illustration de la règle d'implantation en bord de voie



Lorsque le front bâti est assuré en bordure de voie ou d'emprise ouvertes à la circulation automobile, l'implantation des constructions sur la parcelle est libre.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 12 mètres au faîtage/acrotère.

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

ARTICLE UA 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

1- Structure historique du bourg protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

L'ensemble de la zone UA est protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux non soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou de restauration du bâtiment,
- pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction. Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

2- Ensemble bâti et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les ensembles bâtis et paysagers protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés par un contour particulier sur les plans de zonage.

Dans ces secteurs, nonobstant les dispositions mentionnées à l'article 1, les nouvelles constructions sont interdites quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des extensions et des locaux accessoires à l'habitation dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage et que leur emprise au sol globale n'excède pas 100m² pour l'unité foncière (existant à la date d'approbation du P.L.U. non inclus),

3- Murs maçonnés protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Les murs maçonnés, identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Leur suppression est soumise à déclaration préalable et ne sera admise que :

- pour la création d'un accès à la parcelle (4 mètres maximum)
- pour l'implantation d'une construction à l'alignement de la voie ou de la limite séparative en lieu et place du mur existant.

4- Aspect des constructions et de leurs abords

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

En particulier, pour les constructions existantes, l'aménagement devra contribuer :

- à respecter, préserver et à mettre en valeur les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (corniches, encadrement d'ouvertures, lucarnes, chainage d'angle, etc.).
- à mettre en œuvre les matériaux traditionnels notamment dans le cas de réfection,

- à respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes pour les façades visibles depuis l'espace public sauf dans le cadre de vitrines commerciales ou d'équipements publics.

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

Toutefois, pour les constructions d'habitation, dans le cas d'une toiture s'inspirant de l'architecture traditionnelle locale (toiture à 2 ou 4 pentes), l'usage de l'ardoise ou d'un matériau en présentant l'aspect est obligatoire.

L'emploi de matériaux destinés à être enduits est dans tous les cas interdit.

5- Clôtures

En limite de voie ou d'emprise publique ouvertes à la circulation automobile, les nouvelles clôtures doivent contribuer à assurer la continuité visuelle du front bâti existant et seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur minimale d'1,50 mètre présentant des teintes identiques à celle de la construction ou du mur voisin.
- soit d'un mur-bahut d'une hauteur minimale d'1 mètre surmonté d'une grille, l'ensemble devant faire au moins 1,5 mètre.

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

En limite séparative, l'aspect des clôtures n'est pas réglementé.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces boisés classés

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

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

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

La suppression d'un arbre isolé identifié et protégé devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. Cette suppression ne pourra être autorisée que si l'état sanitaire de l'arbre le justifie.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement (garage éventuel compris).

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

2- Voies

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

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

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

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions devra se faire conformément à la réglementation

en vigueur. Dans le cadre d'un usage des eaux pluviales, une séparation physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbanisée couvrant les secteurs d'extension récente de l'agglomération, caractérisés par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, activités).

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

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

La zone UB comprend un sous-secteur :

- Le **secteur UBa** couvrant les secteurs de la zone UB non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Au sein de la zone UB, un secteur de densification est identifié sur les plans de zonage par un contour et par une dénomination particulière (secteur OAP-1).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UB est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi de la Sarthe, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.
La zone UB est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, la zone UB est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen à fort). Au sein de la zone UB, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone UB, certains éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer les éléments protégés sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

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

et sous réserve :

- dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI de la Sarthe) identifiés sur les documents graphiques, les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 20 avril 2006.
- dans le secteur OAP-1, de respecter, suivant un principe de compatibilité, les principes d'aménagement et de programmation figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3),

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	<i>Exploitation agricole</i>	X
	<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
<i>Industrie</i>		V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations		
<i>Entrepôt</i>		V*
<u>Conditions :</u> - La construction est liée à une activité présente dans la zone		
<i>Bureau</i>		V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		V
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>		V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique		
<i>Terrain de camping</i>		X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>		V*
<u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.		
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>		V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>		X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>		X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>		X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>		X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>		V*
<u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine		

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Le dépassement de cette hauteur est autorisé dans le cas d'extension de constructions dépassant initialement la hauteur maximale de 9 mètres au faîtage/acrotère.

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

- aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.)

ARTICLE UB 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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

1- Elément patrimonial protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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

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

2- Aspect des constructions et de leurs abords

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

Pour les nouvelles constructions, la forme et les matériaux des façades et toitures ne sont pas imposés.

3- Clôtures

Les caractéristiques des clôtures ne sont pas réglementées. Toutefois, celles-ci doivent par leur aspect contribuer à la qualité de l'espace public et à la qualité urbaine du quartier.

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

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé au moins 2 places de stationnement par logement (garage éventuel compris). Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il est exigé la création d'une place de stationnement par logement.

Pour le stationnement sécurisé des vélos, il est fait application des règles mentionnées aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

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

2- Voies

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

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

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

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

Dispositions particulières applicables dans le secteur UBa :

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,

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

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

4- Electricité et communications numériques

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

Chaque projet d'urbanisation nouvelle est à raisonner au vu de son niveau de desserte haut débit (>6Mo/s) et très haut débit (>30Mo/s) actuel et à venir (dans une perspective de court, moyen et long terme).

Les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique...).

Ces infrastructures ouvertes, sont conçues de telle sorte que leur exploitation garantit aux opérateurs de télécommunications qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UL est une zone urbanisée à vocation spécifique d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone UL est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Enfin, la zone UL est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UL, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UL 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UL, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec la vocation de la zone et son caractère.

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

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

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

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

ARTICLE UL 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

ARTICLE UL 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

ARTICLE UL 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les haies figurant au plan par un contour particulier vert sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

ARTICLE UL 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La réalisation de nouvelles places de stationnement doit être envisagée dans un souci de mutualisation avec les aires de stationnement existantes dans la zone.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article non règlementé

ARTICLE UL 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

■ Caractère de la zone

La zone UT est une zone urbanisée destinée à permettre la valorisation touristique du site des Rives Gabares sur les bords de Sarthe.

Elle est desservie par les réseaux (eau potable, électricité, eaux usées).

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : une partie de la zone UT est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi de la Sarthe, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.
La zone UT est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Enfin, la zone UT est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen). Au sein de la zone UT, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UT 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UT, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère de la zone.

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

- **X** : interdiction
- **V*** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement
- **V** : autorisation sans condition spécifique
- **et sous réserve :**
- **- dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI de la Sarthe) identifiés sur les documents graphiques, les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 20 avril 2006.**

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier ou touristique	V
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	V
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

ARTICLE UT 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UT 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

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

2- Hauteur des constructions

La hauteur des nouvelles constructions autorisées dans la zone n'est pas règlementée.

ARTICLE UT 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : *« 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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*

ARTICLE UT 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE UT 6 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des vélos doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, l'importance et la localisation du projet ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

La réalisation de nouvelles places de stationnement doit être envisagée dans un souci de mutualisation avec les aires de stationnement existantes dans la zone.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UT 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article non règlementé

ARTICLE UT 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

2- Eaux usées

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

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

4- Electricité et communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces agricoles ou naturels actuellement non équipés et à la périphérie immédiate desquelles les voies publiques et les réseaux existants ne sont pas suffisants pour desservir les constructions à implanter.

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

Les activités agricoles (exploitation des terres agricoles) peuvent y être maintenues jusqu'à la réalisation d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme destinée à une ouverture à l'urbanisation.

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

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone 2AUh est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

La zone 2AUh est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa moyen à fort). Au sein de la zone 2AUh, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUh 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 2AUh, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols qui feraient obstacle à l'aménagement ultérieur de la zone.

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

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

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

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

ARTICLE 2AUH 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUH 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUH 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Article non règlementé

ARTICLE 2AUH 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article non règlementé

ARTICLE 2AUH 6 – STATIONNEMENT

Article non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUH 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article non règlementé

ARTICLE 2AUH 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article non règlementé

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

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

La zone A comprend un sous-secteur :

- Le **secteur AI** destiné à couvrir la zone de loisirs et touristique du dancing localisé au sein de la zone à dominante agricole.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone A est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

Une partie de la zone A est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

Une partie de la zone A est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi de la Sarthe, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.

La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.

- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone A, certains éléments patrimoniaux sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer les éléments protégés sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Archéologie** : pour les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Haies protégées** : la zone A est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (château et maison de domestiques de la Cour de Cellières). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis

de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

1- Sont autorisées dans la zone A exclusivement :

Sous réserve, dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI de la Sarthe) identifiés sur les documents graphiques, que les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 20 avril 2006.

HABITATION	
<i>Logement</i> Sont seules autorisées : - la réfection des habitations existante, - l'extension des habitations existantes dans une limite de 30m² d'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU, - les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du P.L.U.) pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau, - les piscines, dans une limite d'emprise au sol de 50m² et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles, - les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux et que : - o l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 25m² par unité foncière, - o le bâtiment présente un aspect bois naturel, - o le bâtiment soit ouvert sur au moins un côté. - le changement de destination à usage de logement des bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage sous réserve : - o l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, - o le bâtiment pouvant changer de destination est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances, - o le bâtiment pouvant changer de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité des paysages,	V*

○ le bâtiment représente une emprise au sol minimal de 100 m²	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	V*
Est seul autorisé : - le changement de destination à usage d'hébergement touristique des bâtiments identifiés sur les plans de zonage sous réserve : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ le bâtiment pouvant changer de destination est situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances, ○ le bâtiment pouvant changer de destination ne compromet pas l'activité agricole et la qualité des paysages, ○ le bâtiment représente une emprise au sol minimal de 100 m²	
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	V*
Conditions : - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	V*
Conditions : Sont autorisés : • Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux CUMA agréées ainsi que l'extension et la réfection des constructions existantes. • Les constructions et installations nécessaires à la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits de l'exploitation agricoles si elles sont implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation. • Les constructions à usage d'habitation en construction neuve ou par le biais du changement de destination d'un bâtiment existant sous réserve : ○ qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de	

l'exploitation agricole, ○ qu'elles sont implantées dans un souci de proximité avec les bâtiments de l'exploitation et sans dépasser une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un site d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si le projet se situe en continuité immédiate d'un ilot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation, ○ que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000m². ○ de ne pas dépasser, dans les exploitations sociétaires : - en présence d'élevage, 2 logements par site d'activités justifiant une présence sur place, - en l'absence d'élevage, un seul logement par site d'activités justifiant une présence sur place. • Les constructions destinées à des activités touristiques et de loisirs dès lors : ○ que ces activités peuvent être considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (gîte, ferme-auberge, activités pédagogiques...), ○ que ces activités s'exercent en complément et à proximité d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire. ○ pour les bâtiments principaux, qu'elles sont réalisées par changement de destination d'un bâtiment présentant une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaire) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur, ○ pour les petits locaux techniques, qu'ils sont réalisés en neuf dans une limite d'emprise au sol de 30 m² ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30 mètres).	
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, aux équipements d'infrastructure ou de réseaux, aux activités agricoles ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides	V*
<i>Terrain de camping</i>	X

<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V*
<u>Conditions :</u> - elles sont directement liées à la pratique d'une activité agricole	

2- Sont autorisées dans la zone AI exclusivement :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes relevant de la sous-destination « Activités de service où s'exerce l'accueil d'une clientèle ».
- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination « Activités de service où s'exerce l'accueil d'une clientèle », dans une limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul suivantes :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 770,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies départementales,
- 1 mètre de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée pour :

- les constructions et installations assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- les installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.),
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (hors habitation) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres au faîtage pour les habitations liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante ou d'une construction existante dans le secteur AI,
- 4 mètres à l'égout du toit :
 - pour les annexes aux habitations,
 - pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle.

ARTICLE A 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

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

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

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou de restauration du bâtiment,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

2- Aspect et intégration des constructions

Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions liées à l'activité agricole doivent être conçues, traitées et implantées de manière à faciliter leur intégration dans le paysage rural en prenant notamment en compte le relief, la trame végétale existante mais également les contraintes et besoins de l'activité agricole (protection contre le vent, éclairage, fonctionnement de l'exploitation).

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

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

Pour ces grands volumes, les toitures seront soit de teinte ardoise, soit gris, soit de la même teinte que l'une des façades de la construction.

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

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

Constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces Boisés Classés

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

2- Haies bocagères protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

3- Zone humide prélocalisée

Les déblais, les remblais et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par des trames spécifiques sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'absence de caractère humide par le biais d'une étude floristique/pédologique spécifique,

- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ainsi qu'à des activités agricoles,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

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

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la récréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- la gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recrée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

Les périmètres des zones humides prélocalisées inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation et de confirmer ou infirmer la présence de zones humides.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

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

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

physique complète entre le réseau public d'alimentation en eau potable et le réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

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

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend un sous-secteur :

- le **secteur Np** destiné à protéger de manière stricte les milieux naturels de la vallée de la Sarthe,

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- **Risques** : la zone N est concernée par un risque sismique d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
Une partie de la zone N est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à fort). Au sein de la zone N, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
Une partie de la zone N est concernée par le risque d'inondation et soumise aux prescriptions du PPRi de la Sarthe, qui s'impose au règlement du P.L.U. suivant le principe de la règle la plus contraignante.
La commune présente une sensibilité forte à l'émission de radon. Dans ce contexte, il est recommandé de mettre en œuvre toute disposition utile afin de limiter les émissions de radon à l'intérieur des bâtiments.
- **Patrimoine protégé** : au sein de la zone N, certains éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux visant à supprimer les éléments protégés sont soumis à l'obtention d'un permis de démolir accordé dans les conditions définies par le présent règlement.
- **Archéologie** : pour les zones de présomption de prescriptions archéologiques identifiées par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.
- **Haies protégées** : la zone N est concernée par des haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La suppression ou modification d'une haie protégée est soumise à déclaration préalable.
- **Monuments Historiques** : une partie de la zone A est concernée par les périmètres de protection des monuments historiques (château et maison de domestiques de la Cour de Cellières). A l'intérieur de ces périmètres, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis préalablement à tout

projet de construction, de transformation, de modification ou de déboisement.

- **Richesse du sous-sol** : la zone N est concernée par une zone de richesse du sous-sol identifiée sur les documents graphiques en vertu de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme. A l'intérieur de ce secteur, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles du sous-sol sont autorisées.

SECTION 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

et sous réserve, dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI de la Sarthe) identifiés sur les documents graphiques, que les constructions et aménagements respectent les prescriptions particulières définies par le PPRI approuvé le 20 avril 2006.

1- Sont autorisées dans la zone N exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i> <u>Conditions :</u> Sont seules autorisées : - la réfection des habitations existante, - l'extension des habitations existantes dans une limite de 30m² d'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU - les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du P.L.U.) pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau, - les piscines, dans une limite d'emprise au sol de 50m² et dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles, - les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux et que : - o l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 25m² par unité foncière, - o le bâtiment présente un aspect bois naturel, - o le bâtiment soit ouvert sur au moins un côté.	V*
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X

<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i> <u>Conditions :</u> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	V*
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, aux équipements d'infrastructure ou de réseaux ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides, - ils sont liés aux activités agricoles sous réserve du respect des réglementations en vigueur.	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i> <u>Conditions :</u> - elles sont directement liées à des activités d'exploitation du sous-sol.	V*

2- Sont autorisées dans la zone Np exclusivement :

HABITATION	
<i>Logement</i> <u>Conditions :</u> Sont seules autorisées : - la réfection des habitations existante, - l'extension des habitations existantes dans une limite de 30 m² d'emprise au sol comptée à partir de la date d'approbation du PLU, - les constructions annexes (hors piscine) aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 15 mètres maximum de l'habitation à laquelle elles se rattachent et que leur emprise totale (comptée à partir de la date d'approbation du P.L.U.) pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² sur un niveau, - les piscines, dans une limite d'emprise au sol de 50m² et dans la mesure où elles sont situées à moins de 15 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent et ne portent pas atteinte aux activités agricoles.	V*
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hébergement hôtelier ou touristique</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires</i> <u>Conditions :</u> - être nécessaire soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station de pompage, transformateur d'électricité, etc.) - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	V*
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X

<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i> <u>Conditions :</u> - ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, aux équipements d'infrastructure ou de réseaux ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique - ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides	V*
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

3- Dans la zone de richesse du sous-sol

Nonobstant les règles relatives à la zone N mentionnées ci-dessus, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la valorisation des ressources du sous-sol.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

1- Implantation des constructions

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de recul suivantes :

- 15 mètres de l'alignement de la RD 770,
- 10 mètres de l'alignement des autres voies départementales,
- 1 mètre de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes, dès lors que, dans le cas d'une extension, celle-ci ne conduit pas à réduire le recul existant de la construction par rapport à la voie ou l'emprise publique,
- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

2- Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas règlementée pour :

- les constructions et installations assurant une mission de service public ou d'intérêt général,
- les installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, etc.),

La hauteur des constructions est limitée à :

- la hauteur initiale de la construction dans le cas d'une extension d'une habitation existante,
- 4 mètres à l'égout du toit :
 - pour les annexes aux habitations,
 - pour les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle.

ARTICLE N 4 – INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Rappels :

Les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent : « *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 urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* »

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

1- Elément bâti protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est identifié sur les plans de zonage.

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou de restauration du bâtiment,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

2- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine bâti existant est protégé.

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

Cette démolition peut être admise :

- en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou de restauration du bâtiment,
 - pour une nécessité liée à l'aménagement ou à l'extension de la construction.
- Ces aménagements ou extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines du bâti.

En outre, nonobstant les dispositions de l'article 1, les nouvelles constructions sont interdites, quelque soit leur destination ou sous-destination, à l'exception des extensions et des annexes à l'habitation dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de remettre en cause la nature du parc et la qualité du paysage.

3- Aspect et intégration des constructions

Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions admises dans la zone devront être réalisées de manière à assurer leur insertion dans le paysage rural de la commune. Lorsque l'impact paysager est susceptible d'être important au regard de la localisation de construction et de son environnement, un dispositif végétal complémentaire prenant la forme de structures végétales linéaires (haies arborées, alignement d'arbres) ou ponctuelles (vergers, boisements, bosquets) pourra être exigée pour assurer l'intégration des constructions.

Constructions existantes

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1- Espaces Boisés Classés

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

2- Haies bocagères protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Les haies figurant au plan par un contour particulier sont protégées en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

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

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

Leur suppression pourra être autorisée :

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

Dans tous les cas, la suppression d'un linéaire de haies protégées devra faire l'objet de mesures compensatoires correspondant à la replantation d'un linéaire de même longueur et jouant un rôle équivalent à celui supprimé.

3- Zone humide prélocalisée

Les déblais, les remblais et d'une manière générale tout affouillement et exhaussement de sol conduisant à la destruction des zones humides repérées au plan graphique par des trames spécifiques sont interdits, sauf s'il est démontré :

- l'absence de caractère humide par le biais d'une étude floristique/pédologique spécifique,
- l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports,
- l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent,
- l'existence d'une déclaration d'utilité publique,
- l'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement.

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

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires telles que prévues par le SDAGE Loire-Bretagne doivent alors respecter les conditions suivantes :

- la restauration de zones humides fortement dégradées est prioritairement envisagée : la recréation n'est envisagée que lorsqu'aucune zone humide à restaurer n'a pu être identifiée et faire l'objet de la mesure compensatoire,
- la mesure compensatoire s'applique sur une surface au moins égale à la surface de zone humide impactée/détruite et en priorité sur une zone humide située dans le même bassin versant et équivalente sur le plan fonctionnel et en qualité de la biodiversité. A défaut la compensation portera sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant de la masse d'eau ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité,
- la gestion et l'entretien de la zone humide restaurée/recréée sont envisagés sur le long terme et les modalités sont précisées par le pétitionnaire dans son dossier réglementaire. Ce projet de gestion des zones humides comprendra un projet de restauration et de suivi établi pour 5 ans au minimum accompagné d'un calendrier de mise en œuvre ; les gestionnaires devront être clairement identifiés.

Les périmètres des zones humides prélocalisées inscrites sur les documents graphiques pourront être réinterrogés en phase opérationnelle notamment en vue d'affiner leur délimitation et de confirmer ou infirmer la présence de zones humides.

4- Ensemble patrimonial et paysager protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Dans les secteurs spécifiquement identifiés sur les plans de zonage par un contour particulier, l'ensemble du patrimoine végétal et paysager existant est protégé.

La suppression d'un élément paysager (arbres, alignements d'arbres, etc.) protégé est soumise à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme et ne sera autorisé que si l'état sanitaire des arbres le justifie.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

Article non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1- Accès

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voies

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

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

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

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

2- Eaux usées

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

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

3- Eaux pluviales

Le constructeur assure à sa charge :

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

réseau relié à la citerne contenant les eaux pluviales devra être mise en place. Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverse des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4- Electricité et communications numériques

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