

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE ROEZE-SUR-SARTHE

Plan Local d'Urbanisme



Collection Mairie de Roëzé sur Sarthe

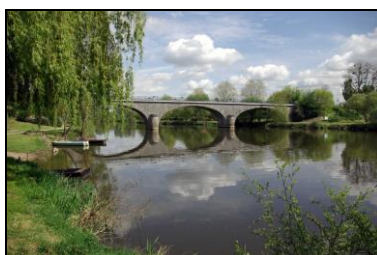


Photo Thierry Lorient



Photo Thierry Lorient

Document n° 4 : Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération
du 30 janvier 2019



ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT, architecte dplg-urbaniste & Thomas CLAVREUL, urbaniste qualifié o.p.q.u.
SIAM Conseils – Approche Environnementale de l'Urbanisme

SOMMAIRE

I- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	2
II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT	4
ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT	4
ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES.....	5
ARTICLE 4 : LEXIQUE.....	10
III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	16
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	51
V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	65
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	77

I- MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

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

- Dispositions générales applicables à toutes les zones
- Dispositions applicables aux zones urbaines
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Dispositions applicables aux zones agricoles
- Dispositions applicables aux zones naturelles

Pour utiliser ce règlement, effectuez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle se situe votre terrain : vous y trouvez le corps de règlement qui s'applique à votre terrain, en plus des dispositions générales applicables.

N'oubliez pas que d'autres documents de ce dossier peuvent avoir une influence sur les règles applicables sur votre terrain :

- Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°5) et notamment **le Plan de Prévention du Risque Inondation**
- Les orientations d'aménagement et de programmation qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement, de construction et d'aménagement doivent être compatibles (document n°3 du PLU).

II- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Roëzé-sur-Sarthe.

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

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sous-sol, du sol et du sur-sol. (Ces servitudes d'utilité publique sont indiquées sur un document graphique et font l'objet de fiches de renseignements, document n°5 du présent dossier).

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 153-2 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 2 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

- 1) Le règlement graphique indique la division en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, du territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme ;**

Le règlement de la zone qui s'applique est celui où se situe l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- 2) Le règlement graphique fait également apparaître certains éléments pour lesquels des dispositions particulières s'appliquent en plus du règlement de la zone :**

Eléments de paysage, d'environnement et de patrimoine :

- les éléments de paysage (haies, parcs,...), de patrimoine et secteurs écologiques (zones humides) à protéger ou à créer suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement,
- les espaces boisés classés où les défrichements sont interdits et où les coupes sont réglementées,
- les zones de sensibilité archéologiques, soumises aux dispositions du code du patrimoine,

Risques et nuisances :

- une zone soumise aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, annexé au PLU, où des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.
- les canalisations de transport de gaz et les zones de danger qui y sont liées,
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués (données BASIAS),
- les portions de voies où la création de nouveaux accès est interdite dans les conditions fixées au règlement.

Autres éléments :

- les itinéraires de randonnée à protéger,
- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels un changement de destination est admis dans les conditions fixées au règlement,
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées », avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

- 3) Le règlement fait apparaître des éléments d'information destinés à informer le public sur la présence d'éléments spécifiques, à prendre en compte dans les projets :**

- les sites d'exploitation agricole en activité à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

Permis de démolir

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal, le permis de démolir est institué sur l'ensemble des zones UA, A et N, ainsi que sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L151-19) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-28 du Code de l'urbanisme.

Clôtures

Conformément à la délibération prise par le Conseil Municipal sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R 421-12-d du Code de l'urbanisme. Les clôtures agricoles et forestières sont dispensées de déclaration.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts bien que situés dans des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan.

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé, sa destination, sa superficie et son bénéficiaire.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 152-2 du Code de l'urbanisme (droit de délaissement).

La liste des emplacements réservés apparaît dans un tableau en légende des plans du règlement graphique.

Changement de destination dans les zones A et N

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que pour les éléments repérés au règlement graphique. La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, et de la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

Archéologie

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les permis de construire, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 425-31 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, (...) ou plus généralement des objets pouvant intéresser le préhistoire, l'histoire, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de Loire.

La loi n°2003-707 du 1er août modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive a modifié certains aspects financiers concernant la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article 9-1 de cette même loi institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donne lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Le non-respect de ces textes est notamment sanctionné par l'article 322-2 du Code Pénal, qui prévoit une punition de 7 500 € d'amende, lorsque le bien détruit, dégradé ou détérioré est « un immeuble ou un objet mobilier classé ou inscrit, une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain contenant des vestiges archéologiques ou un objet habituellement conservé

ou déposé dans des musées, bibliothèques ou archives appartenant à une personne publique, chargée d'un service public ou reconnue d'utilité publique ». L'infraction est également constituée si son auteur est le propriétaire du bien détruit, dégradé ou détérioré.

Enfin, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute autre procédure, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

Reconstruction

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée à conditions :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- et que la reconstruction soit réalisée à l'identique.

RISQUES ET NUISANCES

Risques d'inondation

Il est indispensable de consulter le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), annexé au PLU, pour tout projet situé dans la zone soumise aux dispositions du PPRI et marquée par une trame spécifique au plan de zonage.

Le règlement du PPRI se surajoute à celui du Plan Local d'Urbanisme.

Les dispositions du PPRI peuvent avoir des incidences, en fonction du niveau d'aléa, notamment concernant :

- L'emprise au sol des constructions,
- Les possibilités d'extension des constructions existantes,
- La mise hors d'eau des constructions et la conception des logements de manière à faciliter les conditions d'évacuation (pièce à l'étage,...),
- Les sous-sols,
- Les changements de destination (transformation d'un local pour un autre usage),
- Les clôtures,
- les plantations,...

Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

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

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

Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

Le rapport de présentation du PLU détaille des recommandations sur la prise en compte de ce risque dans les projets de construction. Il est fortement recommandé au pétitionnaire de réaliser les études de sol nécessaires pour s'assurer de la prise en compte de ce risque.

Risque sismique

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

Les arrêtés du 29 mai 1997 et du 10 mai 1992 déterminent les règles applicables en matière de construction parasismiques.

Nuisances sonores au voisinage des axes bruyants

Les secteurs soumis à des nuisances sonores au voisinage d'axe bruyants, tels que délimités au document annexe 6b du PLU, sont soumis aux dispositions de l'article R.111-4-1 du code de la construction et de l'habitation, qui fixe des normes d'isolation phonique à respecter.

Canalisation de transport de gaz

Tout projet d'aménagement et de construction situé dans la zone des effets irréversibles liés aux canalisations de gaz, doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz.

Les aménagements et constructions envisagés à l'intérieur des zones de dangers définies au plan de zonage doivent prévoir des mesures suffisantes pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les mesures compensatoires, le cas échéant sont à définir avec le service gestionnaire du réseau.

EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Desserte par les voies

- Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage (ou servitude de passage) permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic, de la position des accès et de leur configuration.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.
- Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
- La création de nouveaux accès directs sur la RD 23 est interdite.

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

- Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

Assainissement eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif (ou semi-collectif suivant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation) est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

- Disposition particulière : un dispositif collectif ou semi-collectif de traitement des eaux usées, autre que le raccordement au réseau public d'assainissement collectif, peut être admis dans les opérations groupées de logements, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (phyto épuration par exemple).
- Disposition particulière au secteur UAnc : Un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Assainissement eaux pluviales

a- Dispositions générales :

- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire.
- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle (lorsque le sol est suffisamment filtrant).
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

b- Dispositions particulières :

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux publics et les branchements privés doivent être entièrement souterrains.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Défense incendie

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

Communications électroniques

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

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Acrotère

Élément du mur de façade au-dessus du niveau de la toiture, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

Affouillement

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

Alignement

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

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

Appareil / appareillage

Assemblage déterminé d'éléments taillés d'une construction ou d'une partie de construction.

Attique

Etage supérieur d'une construction, construit en retrait de la façade.

Bardage

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

Barreaudage

Grille ou garde corps composé de barreaux, en métal, bois ou autres matériaux.

Caravane

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

Chemin

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

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

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

Contiguë

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

Continuité architecturale et/ou urbaine

Qualités d'un espace, d'un édifice ou d'une architecture dont la composition, les matériaux et le décor sont similaires ou s'inspirent des constructions avoisinantes.

Continuité bâtie

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

Corniche

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

Corps principal d'une construction

Constitue le corps principal d'une construction, les volumes construits homogènes d'un seul tenant dans l'ouvrage bâti, et inscrits dans une même ligne de faîtage. Le corps principal comporte généralement la porte d'entrée principale. Ne constituent pas le corps principal les parties de construction telles que les appentis, vérandas, avancements, ailes, arrière-corps, bow windows,

Couronnement

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

Défrichement

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

Devanture

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

Ecart

Ensemble d'habitation(s) isolée(s). Petit hameau.

Egout du toit

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

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, etc.)

Emprise publique

Espace occupé par une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétons, 2 roues et/ou automobile, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

Espaces libres

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

Espace boisé classé

Le PLU peut désigner comme espaces boisés, des bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Cette autorisation n'est pas requise dans les cas prévus à l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme, notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. Tout défrichement est interdit (extrait partiel de l'art. L130-1 du code de l'urbanisme).

Espace commun

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

Etage droit

Etage entier dont les murs sont verticaux.

Existant

Existant à la date d'approbation du PLU.

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.

Exhaussement

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

Façade d'une construction

Elévation avant, arrière et latérale d'une construction. Les façades appelées pignon sont celles latérales qui épousent la forme le plus souvent triangulaire d'un comble.

Façade ouverte

Façade comprenant une ouverture (baie, fenêtre,...)

Façade d'un terrain

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Faitage

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

Gouttière

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

Groupes de constructions

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

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

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part, et d'autre part le niveau du sol avant travaux.

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

Installation classée pour la protection de l'environnement

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

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

Installation technique

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

Limite séparative

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- **Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique :**

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété ou une emprise publique.

- **Les limites de fond de terrain :**

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'un parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou une emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Lisse

Pièce horizontale servant de support à un garde corps, une clôture,...

Marge de recul / Retrait

Espace compris entre la construction et la voie ou emprise publique.

Ce recul ne s'applique pas aux éléments de construction en saillie de la façade, tels que les saillies traditionnelles, socles, corniches, balcons, pare-soleil, etc.

Mise en demeure d'acquérir

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement de lui acheter dans les conditions fixées au code de l'urbanisme.

Modénature

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

Mur bahut

Muret bas.

Opération groupée

On entend par “opérations groupées”, une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (ou un permis de construire groupé).

Parcelle

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

Parement

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

Surface de plancher

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

Surface imperméabilisée

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

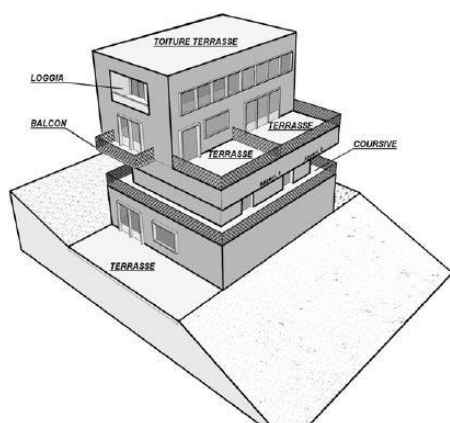
Nature du sol	Coefficient de ruissellement	Effet sur la limitation de l'imperméabilisation
Toitures, voiries	0,9 à 1	Non
Chaussée pavée à joints étanches	0,7 à 0,9	
Chaussée pavée à joints de sable	0,4 à 0,7	
Empierrement et espaces gravillonnés sur lits de sable	0,3 à 0,5	Favorable
Chemin de terre	0,1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

Terrain naturel

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

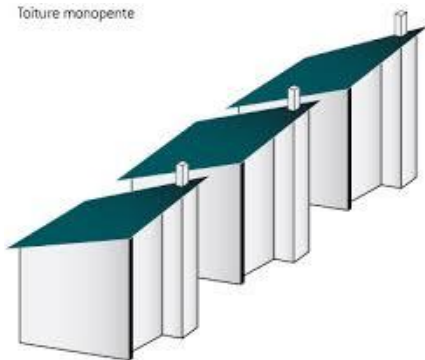
Toitures

Toiture terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'évacuation des eaux de pluie.



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

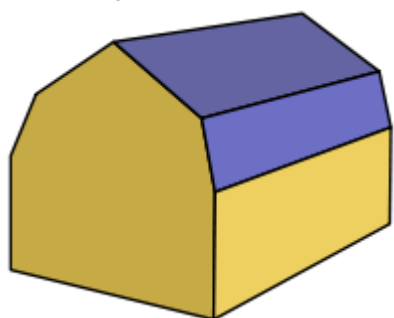
Toiture monopente



Toiture à 4 pans



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



Unité foncière

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

Véranda

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

Voie publique

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

Voie privée

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

Voie en impasse

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

LISTE D'ESSENCES CONSEILLEES A EMPLOYER EN CLOTURES VEGETALES (Liste non exhaustive)

Nom français	Nom latin
Genêt à balais	<i>Cytisusscoparius (L.) Link</i>
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna Jacq.</i>
Houx	<i>Ilexaquifolium L.</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula Roth</i>
Charme	<i>Carpinusbetulus L.</i>
Lierre	<i>Hedera helix L.</i>
Châtaignier	<i>Castaneasativa Miller</i>
Merisier	<i>Prunus avium L.</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur L.</i>
Néflier	<i>Mespilusgermanica L.</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea (Mattuschka) Liebl.</i>
Clématite vigne-blanche	<i>Clematisvitalba L.</i>
Pommier	<i>Malus sp</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa L.</i>
Coudrier, Noisetier	<i>Corylusavellana L.</i>
Eglantier	<i>Rosa canina L.</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre L.</i>
Sureau noir	<i>Sambucusnigra L.</i>
Tremble	<i>Populustremula L.</i>
Troène	<i>Ligustrumvulgare L.</i>
Frêne commun	<i>Fraxinusexcelsior L.</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymuseuropaeus L.</i>
Saule marsault	<i>Salixcaprea (terrain frais – humide)</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>ViburnumOpulus</i>
Lilas	<i>Syringa vulgaris</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens,</i>
Forsythia	<i>Forsythia xintermedia</i>
Buddleia	<i>Buddleja davidii</i>
Spirée	<i>Spiraea</i>
Seringat	<i>Philadelphus coronarius</i>

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

UA

Caractère de la zone

La zone UA comprend les secteurs urbanisés de centre bourg, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est marquée par la qualité et la sensibilité architecturale du bâti ancien. Elle se caractérise par une organisation dense et structurée du bâti et des espaces publics.

La zone UA présente une grande mixité de fonctions urbaines et est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

La zone UA comprend 1 secteur :

- **UAnc** : secteur non desservi par l'assainissement collectif.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du centre bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations industrielles ou agricoles.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises :
 - à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisées**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document **« orientations d'aménagement et de programmation » du PLU** le cas échéant.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement de la voie qui dessert la parcelle.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsqu'elle permet une meilleure continuité de volumes avec un bâtiment contigu existant,
 - lorsqu'une continuité visuelle est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être

constituée par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc pouvant éventuellement être employés conjointement.

- lorsque le terrain est bordé par des voies publiques sur plusieurs côtés, dans ce cas on retient comme référence la rue principale desservant la parcelle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
- pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
- pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées à l'alignement de la voie,
- lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
- pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (protection contre des ombres portées de bâtiments voisins, captation des apports solaires, etc.) ; dans ce cas, la démarche bioclimatique devra être justifiée par une conception présentant une approche globale (et positionnement des ouvertures, et matériaux, et volumétrie, et isolation),
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **doivent** s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- La partie non contiguë aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 2 mètres pour les façades ouvertes et 1 mètre pour les façades aveugles.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension de constructions à usage d'habitation qui ne sont pas implantées sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - pour les constructions annexes, dissociées des habitations,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :a- Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :Nouvelles constructions :Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - Les bardages PVC.
 - les enduits à relief,
 - les coffres de volets roulants en saillie des façades.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 19/m² minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les toitures terrasse sont admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite.

Extensions et réhabilitations de constructions existantes :Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent conserver des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont admises, soit pour la réalisation de petites extensions, appentis ou garages, soit pour des projets plus importants faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.

b- Autres constructions et annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin,...) :

Façades :

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

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise ou terre cuite.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

c- Clôtures

Dispositions générales :

- La configuration des clôtures doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).
- Les murs en pierre existants doivent être préservés. Leur percement est autorisé pour la création d'accès. Le couronnement en béton, brique ou tuile des murs en pierre est interdit.

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger » :

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :

- Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
- Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
- Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
- Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.
- Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.
 - Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
- Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...) :
 - Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type parc/jardins :
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **bois** :

- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
- *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **haie** :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

f- Dispositions particulières aux **zones humides** (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- La configuration des espaces libres doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 1 place par logement

Pour les autres occupations, le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.

ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT

UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les secteurs du bourg urbanisés récemment, où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle comprend également un secteur d'habitat situé sur l'ancienne « route du Mans », entre le giratoire de Beaufeu et La Suze, et le secteur du Pont de l'Orne en sortie Ouest du bourg.

La zone UB est essentiellement composée de quartiers d'habitation pavillonnaire réalisés par opérations d'ensemble. Elle se caractérise par un bâti moins dense que celui du centre bourg, et à l'architecture standardisée.

La zone UB a vocation à évoluer par densification de son tissu urbain, et à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

Les occupations et utilisations du sol qui ne correspondent pas aux besoins du bourg, notamment :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci ;
- les dépôts non couverts qui portent atteinte au paysage urbain et à la sécurité des riverains (ferrailles, matériaux, déchets solides, dépôts de véhicules désaffectés,...) ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes soumis à autorisation, en dehors du stationnement d'une caravane sur le terrain bâti de son propriétaire ;
- Les constructions et installations industrielles ou agricoles.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises :
 - à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - et sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisées, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

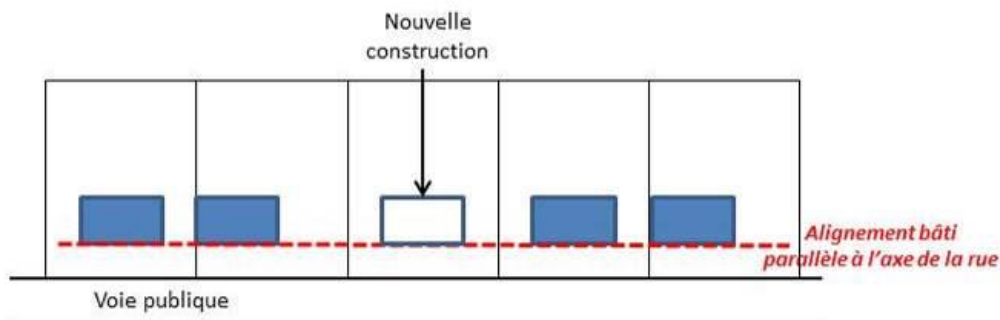
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

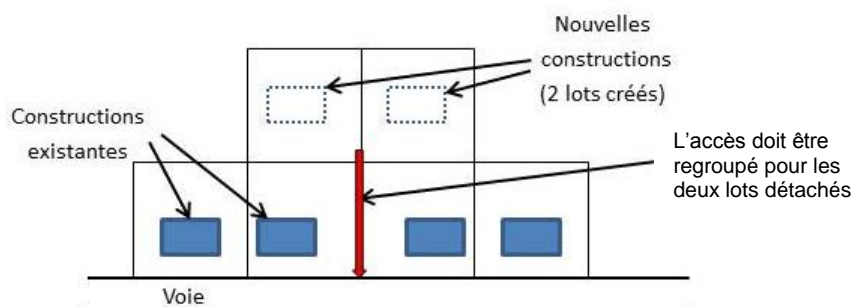
- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans les rues présentant un ordonnancement des façades sur une même ligne parallèle à l'axe de la voie, l'implantation des nouvelles constructions devra prolonger cette continuité bâtie.



- En l'absence de ligne bâtie dominante, toute construction nouvelle peut être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de la voie.
- Dans le cas de constructions réalisées à l'arrière d'une rangée de constructions existantes le long d'une voie, les divisions parcellaires contiguës visant à détacher plus d'un terrain à bâtir devront regrouper leurs accès en un seul point sur la voie d'accès commune, et devront recueillir l'accord du service gestionnaire de la voie.



- Les constructions doivent présenter un recul de 35 m minimum par rapport à l'alignement de la RD23, excepté pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...).

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres pour les façades ouvertes et 1 mètre pour les façades aveugles.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :a- Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :Nouvelles constructions :Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les toitures terrasse sont admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite.

Extensions et réhabilitations de constructions existantes :Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont admises, soit pour la réalisation de petites extensions, appentis ou garages, soit pour des projets plus importants faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.

b- Autres constructions et annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin,...) :Façades :

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

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise ou terre cuite.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

c- ClôturesDispositions générales :

- La configuration des clôtures doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie pleine des clôtures doit être limitée à 1,40 m, à l'exception des piliers de portails et des portails.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :a- Dispositions applicables aux éléments de **patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger » :**

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.
 - Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
- Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

- Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.
 - Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
 - Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...) :
- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type parc/jardins :
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
- d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type bois :
- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
 - *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **haie** :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

f- Dispositions particulières aux **zones humides** (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- La configuration des espaces libres doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
- Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » du **PLU**, le cas échéant.
- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 2 places par logement + 1 place visiteur par tranche de 3 logements

Pour les autres occupations, le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.

ZONE URBAINE D'ÉQUIPEMENTS

UE

Caractère de la zone

La zone UE comprend des secteurs d'équipements : plateau sportif et espace salle polyvalente / maison de retraite.

Elle se caractérise par l'accueil de constructions de type équipements. La zone est destinée à accueillir un développement des équipements d'intérêt public.

Elle a également la possibilité d'accueillir des opérations de logements présentant un intérêt public : programmes présentant une mixité sociale ou programmes de logements à destination de personnes âgées.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

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

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les équipements de sports ou loisirs ouverts au public ;
- les équipements d'intérêt collectif et les programmes de logements compatibles avec le programme défini aux Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant.
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisées**, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du site.

2) Implantation des constructions

- Le mode d'implantation des constructions doit être choisi de telle sorte qu'il permette une organisation claire et structurée des espaces extérieurs et mette en valeur les espaces publics.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).

- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :

Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées sont interdites.

3) Clôtures

Dispositions générales :

- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
- Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 2 places par logement

Pour les autres occupations, le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

- Le nombre de places est à apprécier en fonction des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement, déjà existants notamment et de la proximité d'autres espaces de stationnement.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.

ZONE URBAINE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

UZ

Caractère de la zone

La zone UZ comprend des secteurs d'accueil d'activités économiques de type « zones d'activités » : ZI de Beaufeu, ZA de la Bodinière et ZA du Val de l'Aune.

Ces zones sont localisées autour du giratoire de Beaufeu sur la RD23.

Cette zone a vocation à accueillir de nouvelles entreprises sur des terrains présentant encore un potentiel d'implantation.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

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

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les constructions à usage de commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception des installations agricoles ;
- les habitations sous réserve qu'elles soient destinées à l'habitation principale des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements, qu'elles soient intégrées au volume des bâtiments ;
- les installations qui sont liées aux activités autorisées dans la zone (stationnement, stockage,...) ;
- les dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés,...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du site.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :
 - ➡ 20 m pour les RD,
 - ➡ 10 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, c'est-à-dire soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :Toitures :

- Les toitures doivent être de teinte sombre.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées sont interdites.

Clôtures :Dispositions générales :

- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti (châteaux, moulins...)/ voir document annexe « habitat à protéger »:

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.
 - Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
- Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une

couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

- Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.
 - Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
- Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

b- Dispositions applicables aux éléments de **petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...)** :

- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **parc/jardins** :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **bois** :

- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
- *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.
- e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **haie** :
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
 - Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.
- f- Dispositions particulières aux **zones humides** (relevé non exhaustif au règlement graphique) :
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.
- 4) Obligations en matière de performance énergétique :
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
 - Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.
- Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 2 places par logement

Pour les autres occupations, le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

- Le nombre de places est à apprécier en fonction des possibilités de mutualisation des espaces de stationnement, déjà existants notamment et de la proximité d'autres espaces de stationnement.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE A URBANISER, OUVERTURE IMMEDIATE

1AUh

Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat. Elle correspond à des terrains non bâtis en continuité du bourg.

La zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone 1AUh est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

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

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sont admis dans la zone, sous réserve :

- d'être compatible avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
 - que les constructions soient édifiées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement,
- les constructions à vocation d'habitat réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, et la réalisation d'annexes,
 - les activités commerciales et de services, les équipements, et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat,
 - les activités artisanales de proximité, à condition de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
 - les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable, à l'exception des installations photovoltaïques au sol,
 - les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.
 - Les occupations et utilisations du sol admises doivent être compatibles avec les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » en terme de composition, de programme et d'échéancier d'aménagement.

Article 3- Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spatialisées, le programme de logement devra respecter les prescriptions définies aux OAP spatialisées, et notamment le nombre de logements à réaliser.

Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à OAP spatialisée, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rend pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu aux « orientations d'aménagement et de programmation ».

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit
- La hauteur des façades des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - à l'édifice du culte et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Le mode d'implantation des constructions doit respecter les principes exposés dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » du PLU.
- Les constructions nouvelles doivent être implantées de telle sorte qu'elles forment un ensemble cohérent et ordonné. Les constructions principales doivent participer à former des alignements bâtis le long des voies et espaces publics.

3) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe de constructions sur un même terrain, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

- Les constructions à usage d'habitation **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2 mètres pour les façades ouvertes et 1 mètre pour les façades aveugles.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :a- Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont proscrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles, ou en tuiles plates de teinte terre cuite, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les toitures terrasse sont admises, soit pour la réalisation de petites extensions, appentis ou garages, soit pour des projets plus importants faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite.

b- Autres constructions et annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin,...) :Façades :

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

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise ou terre cuite.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

c- ClôturesDispositions générales :

- La configuration des clôtures doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- La partie pleine des clôtures doit être limitée à 1,40 m, à l'exception des piliers de portails et des portails.
- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger »:

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.
 - Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
- Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.
- Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

- Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
- Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...) :
 - Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type parc/jardins :
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
- d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type bois :
 - *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
 - *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

f- Dispositions particulières aux zones humides (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les dispositions du présent article s'appliquent sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- 2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs
- La configuration des espaces libres doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
 - Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
 - Les blocs de ventilation de climatiseurs ou pompes à chaleurs doivent être autant que possible dissimulés.
 - Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.
 - Des aménagements paysagés (plantations, espaces enherbés, noues,...) doivent être réalisés en accompagnement des chemins piétons ou cycles.
 - Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif doit être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.
 - Dans les groupes d'habitations, un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser le cadre de vie de l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés et devra être perméable autant que possible.
Ses caractéristiques et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « **orientations d'aménagement et de programmation** » du PLU, le cas échéant.
 - Les ouvrages de régulation des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager participant à valoriser le cadre de vie.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Il est exigé au minimum la réalisation du nombre de places suivantes :

Habitations : 2 places par logement + 1 place visiteur par tranche de 3 logements

Pour les autres occupations, le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

2) Caractéristiques des voies :

- La voie à créer prévue aux « **orientations d'aménagement et de programmation** » entre la rue des Polyentas et le chemin de l'Étre devra présenter une largeur minimum de 5 m.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.

ZONE A URBANISER, OUVERTURE ULTERIEURE A L'URBANISATION

2AUh

Caractère de la zone

La zone 2AUh est destinée principalement à l'habitat, son urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.

La zone 2AUh ne dispose pas des équipements suffisants pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

La zone 2AUh n'est constructible qu'après modification du PLU. Celle-ci aura pour effet de transformer tout ou partie de la zone « 2 » en zone « 1 ».

Les aménagements devront respecter les principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU.

La zone 2AUh est destinée à accueillir tous types de constructions (logements, activités, équipements) compatibles avec la proximité d'habitations.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

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

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

- Les aménagements conservatoires des constructions et installations existantes dans la zone ;
- les constructions à vocation d'annexes aux habitations (abris de jardin,...), démontables et d'emprise au sol inférieure à 16 m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 1- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- a- Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger »:
- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
 - Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
 - Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.
 - Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
 - Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

- Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.
 - Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
 - Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...) :
- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type parc/jardins :
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
- d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type bois :
- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
 - *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*
 - Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

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

 - Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

- f- Dispositions particulières aux zones humides (relevé non exhaustif au règlement graphique) :
 - Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

Se référer aux dispositions générales.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AGRICOLE

A

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs agricoles à protéger en raison de leur valeur agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend 1 type de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités défini en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **AZ** : agricole d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone agricole et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, et de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone (A et AZ) :

Equipements publics et installations diverses

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque). Les centrales photovoltaïques au sol ne sont cependant admises que si elles n'affectent pas des terres de production agricole ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant, à condition de faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ;
- tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques, à condition de faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie.

Constructions agricoles

- les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural ;

Constructions et aménagements dans le cadre d'une diversification d'activités agricoles principales

- Les aménagements de bâtiments existants, les extensions et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des activités accessoires à l'exploitation agricole sous réserve que :
 - Les activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
 - Les activités s'exercent en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire,
 - Pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôte,...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité et présentant une emprise au sol supérieure à 100 m² sont autorisés.
- le stationnement de caravanes dans le cadre de camping à la ferme réglementairement autorisé (possibilité d'installation de 6 caravanes ou 6 tentes simultanément maximum) ;

Nouvelles habitations

- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles, à condition de ne pas dépasser un nombre total de 1 habitation maximum par site d'exploitation, en comptant les habitations existantes sur le site d'exploitation, et à condition de respecter une distance maximum de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles existants (excepté dans le cas de contraintes techniques, topographiques ou sanitaires justifiées) ;

Evolution des habitations existantes et annexes

- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire ;
- les constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage,...) dissociées de la maison d'habitation (ou d'un hébergement touristique accessoire à une activité agricole) ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,5 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

Changement de destination de constructions existantes

- le changement de destination des constructions existantes :
 - pour une vocation d'accueil à la ferme, dans le cadre d'une diversification ayant pour support l'exploitation agricole, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,
 - que le projet participe à la qualité de l'exploitation agricole.
 - pour un usage d'habitation, de commerce, d'activité de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
 - que la construction soit située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Dans le secteur AZ uniquement, en plus des éléments admis pour l'ensemble de la zone :

Activités non agricoles existantes au sein de la zone A

- l'extension des constructions à vocation de commerce, d'activité de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, dans une limite de +30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximum est portée à 7 m à l'acrotère.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Dans le secteur AZ, la hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 5 m.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions agricoles, dont la hauteur n'est pas réglementée,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Densité des constructions

- L'emprise au sol cumulée et totale des annexes aux habitations est limitée à 50 m².
- Dans le secteur AZ, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiquesDispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à la voie d'au moins 75 m par rapport à l'axe de la RD23, excepté pour les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public ;
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 15 m pour les autres RD, et 10 m pour les autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesDispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

5) Implantation des annexes aux habitations par rapport aux habitations

- Les annexes aux habitations doivent être implantées à 25 m maximum de l'habitation à laquelle elle se rapporte.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Être attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :a- Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :Nouvelles constructions :Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont prosrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - Les bardages PVC.
 - les enduits à relief,
 - les coffres de volets roulants en saillie des façades.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 19/m² minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les toitures terrasse sont admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite.

b- Extensions et réhabilitations de constructions existantes :Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent conserver des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont admises, soit pour la réalisation de petites extensions, appentis ou garages, soit pour des projets plus importants faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.

c- Autres constructions (bâtiments agricoles,...) et annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin,...) :

Façades :

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

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise ou terre cuite.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

d- Clôtures

Dispositions générales :

- La configuration des clôtures doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

a- Dispositions applicables aux éléments de **patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger » :**

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
 - Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.
 - Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.
 - Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
 - Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de **petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...)** :
- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **parc/jardins** :
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **bois** :

- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
- *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **haie** :

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

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

f- Dispositions particulières aux **zones humides** (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- La configuration des espaces libres doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE NATURELLE

N

Caractère de la zone

La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend 6 types de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités défini en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **NL** : secteur naturel de loisirs et de tourisme, où des installations légères peuvent être autorisées. Plusieurs secteurs sont concernés : le camping municipal, l'espace en promontoire de l'Orne Champenoise le long des terrains de sports, le village de loisirs du Clos, un espace boisé au cœur d'une zone 2AU, le secteur de la Pêcherie en bordure de Sarthe (abris de loisirs), les terrains de moto cross de la Bataillère.
- **NE** : secteur naturel d'équipements. Ce secteur comprend la déchetterie intercommunale, un site de stockage du Conseil Départemental et un espace utilisable pour des installations en lien avec la déchetterie
- **NZ** : naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels.
- **NZc** : secteur naturel d'activités économiques constructible. Ce secteur comprend des terrains en friches le long de la RD900, au cœur d'un espace boisé.
- **Ngv** : secteur naturel d'accueil des Gens du voyage. Ce secteur correspond au terrain d'accueil des Gens du voyage.
- **NC** : secteur naturel de carrières. Ce secteur correspond au secteur de La Bataillère.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1- Usages, affectation des sols, constructions et activités interdits

- Les constructions, installations, occupations et utilisation du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les défrichements dans les espaces boisés classés, dans les conditions fixées aux articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 2 - Usages, affectation des sols, constructions et activités soumis à conditions

Sous réserve de ne pas nuire aux caractères des lieux environnants, au paysage naturel, d'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain, et de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, sont admis :

Dans l'ensemble de la zone N (N, NL, Ngv, NE, NZ et NZc) :

- les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ;
- les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque). Les centrales photovoltaïques au sol ne sont cependant admises que si elles n'affectent pas des terres de production agricole ;
- toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant, à condition de faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir, excepté pour les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure à 16 m², ne figurant pas sur la liste des éléments de patrimoine à protéger au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et situées en-dehors des périmètres de protection des Monuments Historiques ;
- tous travaux réalisés dans des secteurs comprenant des entités archéologiques, à condition de faire l'objet d'une saisine préalable du Préfet de Région, Service Régional de l'archéologie ;
- l'aménagement conservatoire des constructions existantes ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, à condition qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;
- les réserves d'irrigation à usage agricole, dans le respect des dispositions prévues au code de l'environnement.
- la réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation, dans une limite de +30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, et à condition que le projet n'induisse pas la création de logement supplémentaire ;
- les constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage,...) dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,5 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- le changement de destination des constructions existantes pour un usage d'habitation, de commerce, d'activité de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, à conditions :
 - que le bâtiment soit identifié au règlement graphique en tant que bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,
 - que la construction soit située à plus de 100 m d'un bâtiment agricole en activité, et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que dans le cas d'une habitation, il ne soit créé qu'un seul logement à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
 - et sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

Dans le secteur NL uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- Le stationnement organisé des caravanes conformément aux dispositions des articles L.443-1 et suivants et R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les habitations légères de loisirs dans le cadre d'une autorisation d'aménager définie aux articles R.443-1 et suivants du code de l'urbanisme, chaque unité ne pouvant dépasser une emprise au sol de 45 m² ;
- les constructions, installations et aménagements liés aux loisirs ou au tourisme et ouverts au public (kiosque, jeux, bloc sanitaire, aires de stationnement liées,...), à condition de préserver le caractère naturel du site.

Dans le secteur Ngv, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, uniquement :

- Les constructions et installations destinées à l'accueil des Gens du Voyage.

Dans le secteur NC, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, uniquement :

- Les opérations de remise en état suite à l'exploitation de carrières.

Dans le secteur NE, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone, uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux, station d'épuration, pylônes, voies,...) ;
- Les constructions et installations en lien avec la déchetterie.

Dans les secteurs NZ et NZc uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- l'extension des constructions à vocation de commerce, d'activité de service ou d'autres activités du secteur secondaire ou tertiaire, dans une limite de +30% de leur emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, uniquement pour les activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, et à condition que la construction soit située à plus de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole en activité.

Dans le secteur NZc uniquement, en plus des éléments admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions nouvelles à usage d'activités (ateliers, bureaux, local d'accueil...) dans une limite de 150 m² d'emprise au sol totale, et à condition de préserver l'environnement boisé du site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Des dispositions complémentaires aux règles définies au présent article peuvent s'appliquer au titre de la protection des monuments historiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour tout projet situé à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques tels que définis au plan des servitudes joint au PLU.

Article 1- Volumétrie et implantation des constructions

- Pour leur implantation et leur volumétrie, les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation.**
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 4,5 mètres à l'égout du toit. Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur maximum est portée à 7 m à l'acrotère.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation, de moins de 16 m², ne doit pas dépasser 3,5 mètres à l'égout du toit.
- Dans les secteurs NE, NZ et NZc, la hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 5 m.
- Dans le secteur NL, NC, et Ngv, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout du toit et 5 m de hauteur totale.

Dispositions particulières :

- Ces hauteurs maximales peuvent être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit, pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable ou pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...).
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Densité des constructions

- L'emprise au sol cumulée et totale des annexes aux habitations est limitée à 50 m².
- Dans les secteurs Ngv, NC, NL, NE, NZ et NZc, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

3) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimum de :
 - 75 m par rapport à l'axe de la RD23,
 - 15 m par rapport à l'alignement des autres RD,
 - 10 m par rapport à l'alignement des autres voies.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un retrait de 1 m minimum par rapport à l'alignement de la voie :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...), et les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle ne respecte pas la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les extensions ne devront pas réduire le recul de la construction par rapport à l'alignement de la voie.

4) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Les constructions **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives aboutissant à la principale voie desservant la parcelle.
- Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 m.

Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes implantées à moins de 1 mètre d'une limite séparative,
 - pour les constructions annexes,
 - dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

5) Implantation des annexes aux habitations par rapport aux habitations

- Les annexes aux habitations doivent être implantées à 25 m maximum de l'habitation à laquelle elle se rapporte.

Article 2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Les projets devront respecter les principes définis dans **les orientations d'aménagement et de programmation**.
- Les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils doivent être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

1) Dispositions particulières aux projets faisant l'objet d'une démarche architecturale et/ou environnementale :

- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, forme de toiture, couleurs,.... Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. **On s'appuiera sur la fiche « architecture contemporaine » des OAP** pour examiner ces justifications.
- La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique mobilisant un ensemble de principes : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. Il est fortement recommandé de s'appuyer sur les conseils de professionnels préalablement au dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (CAUE, Architecte des Bâtiments de France,...).
- Les projets doivent veiller à limiter au maximum l'impact visuel des panneaux solaires en respectant certains principes :
 - Privilégier l'installation sur des toitures annexes, plus basses, et moins visibles depuis l'espace public ou le grand paysage ; ou privilégier une implantation en bas de toiture,
 - Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement,
 - Ne pas agencer les panneaux en U ou en L, préférer une simple bande de panneaux,
 - Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple (à deux pans),
 - Rechercher l'alignement avec des ouvertures existantes à l'aplomb en façade,
 - Etre attentif sur la teinte des panneaux et éviter les forts effets de contraste avec la toiture d'origine,
 - Ne pas installer les panneaux en saillie de la toiture.

2) Dispositions générales :a- Habitations, annexes accolées et annexes dissociées de plus de 16 m² d'emprise au sol :Nouvelles constructions :Façades et ouvertures :

- Les teintes d'enduit doivent reprendre les teintes locales. Les teintes vives et criardes en façade sont prosrites.
- Le bardage bois est admis à condition de présenter une teinte ni vive ni criarde.
- Sont interdits :
 - Les bardages PVC.
 - les enduits à relief,
 - les coffres de volets roulants en saillie des façades.

Toitures :

- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation doivent présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale.
- Les toits inclinés doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 230 mm x 360 mm, ou en tuiles plates de teinte terre cuite de type 19/m² minimum, ou en matériaux de teinte, de taille et d'aspect similaire.
- Les toitures terrasse sont admises pour des projets faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.
- Les plaques en fibrociments en toiture sont interdits sous toutes leurs formes.
- Les tôles ondulées et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte et les matériaux en plastique sont interdits.
- La pose d'ardoises en losanges est interdite.

b- Extensions et réhabilitations de constructions existantes :Façades et ouvertures :

- Les fenêtres doivent conserver des profils fins.
- Les réhabilitations doivent respecter les modénatures.
- La teinte et le style des menuiseries doit être en harmonie avec le bâti existant.
- Les modifications de façades ou leur remise en état, doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble ancien.
- Les réhabilitations doivent respecter le rythme des ouvertures de la construction initiale.

Toitures :

- En cas de réhabilitation ou d'extension d'une habitation existante présentant une pente de toit inférieure à 30°, on peut reprendre la pente initiale de la construction.
- En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux que l'ardoise ou la tuile plate, la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- Les toitures terrasse sont admises, soit pour la réalisation de petites extensions, appentis ou garages, soit pour des projets plus importants faisant l'objet de démarches architecturales et bioclimatiques globales et justifiées. On s'appuiera sur les orientations d'aménagement de programmation pour juger de la qualité de cette démarche.

c- Autres constructions (équipements publics,...) et annexes dissociées de l'habitation, d'emprise au sol inférieure à 16 m² (abri de jardin,...) :

Façades :

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

Toitures :

- On doit employer soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal, soit des matériaux de teinte ardoise ou terre cuite.
- Les plaques en fibrociments et les tôles ondulées sont interdits.

d- Clôtures

Dispositions générales :

- La configuration des clôtures doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m, sauf si une hauteur supérieure permet d'assurer une continuité avec une clôture existante sur une parcelle contiguë.
- Les grillages en clôture doivent être de teinte sombre.

Dispositions particulières aux clôtures sur rue :

- Les clôtures doivent être en harmonie avec l'environnement bâti en terme de formes, couleurs, hauteurs et matériaux.
- Sont interdits :
 - Les plaques et poteaux en fibrociment brut,
 - L'usage de bâches et canisses plastiques,
 - Les haies constituées d'une seule essence de résineux. Les haies végétales doivent utiliser un mélange d'essences locales (*voir palette végétale dans les dispositions générales du règlement*).

3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

a- Dispositions applicables aux éléments de **patrimoine bâti (châteaux, moulins,...) / voir document annexe « habitat à protéger » :**

- Toute intervention sur ce bâti doit préserver – voire restituer – les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition des façades, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés,...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.
- Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations doivent être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.
- Maçonnerie :
 - Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.
 - Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux), appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.
 - Les souches des cheminées anciennes seront conservées et elles doivent être restaurées en gardant leur proportion.
 - Couverture :
 - Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuiles, on utilisera soit de la tuile de réemploi, soit une tuile de petit moule (65 / m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.
 - Ouvertures :
 - Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies. Leurs volumes sont en général plus hauts que large.
 - Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.
 - Pour l'éclairage des combles, on préférera des lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles seront plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de la toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.
 - Environnement :
 - On conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.
- b- Dispositions applicables aux éléments de **petit patrimoine (lavoirs, croix, puits, calvaires,...)** :
- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. On doit utiliser des matériaux identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.
- c- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **parc/jardins** :
- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé ou un parc ou jardin identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels.
 - Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.

d- Dispositions applicables aux éléments de paysage de de type **bois** :

- *Les coupes sont réglementées par l'arrêté préfectoral n°05-5132 du 29 novembre 2005.*
- *Tout défrichement est soumis à autorisation préalable conformément à l'article n°05-1502 du 18 mai 2005*

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - de défrichements partiels réalisés dans le cadre d'un Plan de Gestion agréé.

- Les espaces boisés et parcs/jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité et suivant une surface et une valeur écologique équivalentes.

e- Dispositions applicables aux éléments de paysage de type **haie** :

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

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés :
 - dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
 - dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, et à valeur environnementale équivalente.

f- Dispositions particulières aux **zones humides** (relevé non exhaustif au règlement graphique) :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides. Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

4) Obligations en matière de performance énergétique :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies,....
- Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

Se référer pour cela aux principes exposés aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Article 3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

2) Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

- La configuration des espaces libres doit respecter le cas échéant les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.
- Les citernes à mazout, les citernes de récupération des eaux de pluie, ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Les aires de stockage ou de dépôt de matériaux doivent être masquées par une haie végétale, d'essences locales variées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES1) Stationnement :

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Le nombre de places de stationnement exigé est à apprécier en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Pour les autres éléments, se référer aux dispositions générales du règlement.