

**DEPARTEMENT DE LA SARTHE**

**COMMUNE DE  
SAINT LONGIS**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REVISION N° 4**

**3A**

**REGLEMENT  
REGLEMENT ECRIT**

**DOSSIER  
D'APPROBATION**  
Vu pour être annexé à la Délibération  
du Conseil Municipal en date du  
**18 MARS 2014**

**ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : REVISION N° 2 APPROUVEE**

**DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: MARS 2014**

**XAVIER DEWAILLY - URBANISTE QUALIFIE**  
**3 ALLEE JEAN JAURES 72100 LE MANS**  
**TEL : 02 43 72 79 13 E-MAIL : URBA.DEWAILLY@ORANGE.FR**

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT LONGIS

## **REGLEMENT**

### MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

Titre I : Dispositions Générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

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

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

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

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

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

**XAVIER DEWAILLY, Urbaniste Qualifié**  
3 allée Jean Jaurès. 72100 LE MANS  
Tél. : 02 43.72.79.13 E-mail : urba.dewailly@orange.fr

**MARS 2014**

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **SAINT LONGIS**.

## **ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- Les clôtures (articles R 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les demandes d'arrachage et de percement des éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique
- Les lotissements (articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées (article R 111-38 du code de l'urbanisme)
- les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 421.19 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles L 421-3 du Code de l'Urbanisme).

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

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

### **A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

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

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

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

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

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

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

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

## **B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -**

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

**La zone urbaine** comprend les zones :

- UC : centre du bourg
- UP : zone d'extension récente avec un secteur « a » non raccordé au réseau d'assainissement collectif
- UAa : zone d'activités non raccordée au réseau d'assainissement collectif
- UL: zone destinée à accueillir des équipements de sports, tourisme et loisirs

**Les zones à urbaniser** comprennent les zones :

- **AUh**: zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- **AUa**: zone d'urbanisation anticipée pour les activités
- **AUE**: zone d'urbanisation anticipée pour les équipements médico-sociaux

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

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

- **des secteurs Nh** correspondant aux constructions existantes en zone naturelle et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole
- **des secteurs Np**, plus strictement protégés pour les sites et paysages et les risques naturels
- **un secteur Ne**, destiné à l'accueil d'installations de production d'énergie renouvelable
- **un secteur Neol**, destiné à l'installation d'éoliennes

**Il y a des secteurs « n » où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie.**

**Il y a un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.**

**Il y a des secteurs " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.**

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

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

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

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

## ZONE UC

C'est une zone urbaine.

Il y a un secteur " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

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

### SECTION 1

#### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

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

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

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

Le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au-delà de 48 heures.

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

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

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

##### ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

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

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

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **2 - VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (matériel de lutte contre l'incendie et matériel de collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

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

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

##### **2 - ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

## b) Eaux pluviales

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

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration si le terrain est suffisamment filtrant.*

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

## **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

Pour toutes les constructions nouvelles :

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

*En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il serait souhaitable que chaque nouveau logement créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de favoriser la collecte sélective.*

## **ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Sans objet

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

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

S'il n'y a pas d'alignement de constructions existantes, la construction pourra être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 1 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien contigu ou voisin conduisent à adopter un recul moindre.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle peut être implantée soit à la limite d'emprise, soit en retrait d'au moins 3 m.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.**

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

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

**Afin de favoriser les économies d'énergie par une orientation favorable des constructions (Nord-Sud), lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle peut être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale en tout point d'1,50 m de la limite séparative**

**Les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m** doivent être implantées soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative.

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez de chaussée avec possibilité d'un comble aménageable.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales.

- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit

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

## **2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :**

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

### **Maçonnerie :**

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

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

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

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

### **Couverture :**

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des 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 les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastrés dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

### **Environnement :**

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

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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

## **4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

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

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

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

**6) DIVERS**

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

**ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il doit être réalisé :

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

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

**ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

*Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, il est souhaitable qu'il reste en pleine terre au moins 20 % de la surface de la parcelle.*

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

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

**SECTION 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

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

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

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

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

## **ARTICLE UC 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## ZONE UP

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

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

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Il y a un secteur " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

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

### SECTION 1

#### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS -

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

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

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au-delà de 48 heures.

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

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

##### ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

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

**Dans le secteur « s »**, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

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

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE -

##### 1 - ACCES

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 311) sont strictement interdites**, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

##### 2 - VOIRIE

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

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (matériel de lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

#### ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

##### 1 - ALIMENTATION EN EAU

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

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

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées domestiques**

**Dans le secteur UPa**, en cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain.

Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

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

**Dans le reste de la zone UP**, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

### **b) Eaux pluviales**

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

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration si le terrain est suffisamment filtrant.*

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

## **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

Pour toutes les constructions nouvelles :

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

*En cas de division d'une construction en plusieurs logements, il serait souhaitable que chaque nouveau logement créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de favoriser la collecte sélective.*

## **ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

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

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

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

**Dans le reste de la zone UP**, sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 75 m de l'axe de la **RD 311** pour les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 35 m de l'alignement de la RD 311.

**Pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile**, la façade comportant l'accès du garage devra toujours être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'accès de la parcelle afin de permettre le stationnement d'une voiture devant le garage.

**Pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile**, les autres parties de la construction peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 1m sauf si la disposition du bâti ancien contigu ou voisin conduisent à adopter un recul moindre.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle peut être implantée soit à la limite d'emprise, soit en retrait d'au moins 3 m.

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

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ...) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

**Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.**

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

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

**Afin de favoriser les économies d'énergie par une orientation favorable des constructions (Nord-Sud), lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale en tout point d'1,50 m de la limite séparative**

**Les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m** doivent être implantée soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de cette limite séparative.

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

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Pour les terrains de plus de 250 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol autorisée des constructions est de 60 % sauf pour les constructions à usage d'équipement public, de commerce, de services ou d'activités où l'emprise au sol pourra atteindre 80 %.

Pour les terrains de moins de 250 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol autorisée des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable en cas de toiture à pans inclinés et 2 niveaux en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie.

Cette hauteur pourra atteindre un étage plein sur rez de chaussée et un comble aménageable:

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup>, à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

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

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

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

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

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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

### 3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

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

### 4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

### 5) DIVERS

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

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m sauf si la clôture fait office de mur de soutènement

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## **ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement recommandé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

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

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

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

Il devra être réalisé une aire de stationnement pour vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de planchers pour les équipements publics, les commerces et les services.

### **ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

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

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

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés (chemins piétonniers bordés ou non de haies, aires de jeux, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par habitation.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

#### **ARTICLE UP 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## **ZONE UAa**

La zone UAa est la zone destinée à l'accueil des activités qui n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif et où les installations d'assainissement autonome sont autorisées.

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

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

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UAa 1 - SONT INTERDITS -**

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

Les constructions à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

##### **ARTICLE UAa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

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

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

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

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

Les constructions et installations même si elles entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, (à l'exception des carrières), à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de service etc..., et les équipements qui y sont directement liés, sous réserve que par leurs impacts prévisibles (bruits, vibrations, poussières, odeurs, émanation de fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion), ces établissements et installations soient rendus compatibles avec leur environnement industriel, urbain et naturel

**Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements**, qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité, que la surface au sol de la partie habitation ne représente pas plus de 25 % de la surface totale au sol et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée)

**Dans le secteur « s »**, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UAa 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

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

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

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

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

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

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 311 et 238) sont strictement interdites**, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

##### **2 - VOIRIE**

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

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

#### **ARTICLE UAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

###### **a) Eau potable**

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

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

### **b) Lutte contre l'incendie**

**La sécurité incendie doit être assurée.**

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées domestiques**

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

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

### **b) Eaux résiduaires industrielles**

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

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

### **c) Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration, si le terrain est suffisamment filtrant.*

## **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION**

Pour toutes les constructions nouvelles :

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

*Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets*

## **ARTICLE UAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Si la construction ne peut se raccorder au réseau d'assainissement, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie qui permette le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome

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

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

## **ARTICLE UAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES-**

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 311 pour les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'alignement de la RD 311.
- 15 m de l'alignement des voies pour les autres routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

## **ARTICLE UAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

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

Toutefois, ce retrait peut être réduit de 0 à 5 m pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu jusqu'au faitage),

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE UAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur des constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE UAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

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

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

### **2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES**

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne sont pas couvertes par des panneaux solaires ou photovoltaïques, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

### **3) DIVERS**

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

## **ARTICLE UAa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement pour le logement
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m<sup>2</sup> de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

L'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m<sup>2</sup> pour 2 emplois.

### **ARTICLE UAa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et à partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus coupées par des haies.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UAa 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

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

#### **ARTICLE UAa 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -**

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

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

#### **ARTICLE UAa 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## ZONE UL

La zone UL est une zone réservée à l'implantation d'équipements de sports, de tourisme et de loisirs ouverts au public.

Il y a un secteur " v " où une protection du patrimoine archéologique doit être établie.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans tout le secteur AUL.

## SECTION 1

### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UL 1 - SONT INTERDITS -

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

#### ARTICLE UL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

- \* Les installations et constructions à usage de sports, de loisirs et de tourisme ouverts au public et leurs annexes
- \* Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements autorisés dans la zone.
- \* Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- \* La transformation de bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à usage de sports, de tourisme ou de loisirs ouverts au public.

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

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE -

##### 1 - ACCES

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

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

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

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

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

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 311) sont strictement interdites.**

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

## **2 - VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

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

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

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

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration si le terrain est suffisamment filtrant.*

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées

*Si le terrain est suffisamment filtrant, la mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales.*

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets.

### **ARTICLE UL 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

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

### **ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 311 pour les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'alignement de la RD 311.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

### **ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

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

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

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

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

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

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

## **ARTICLE UL 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

Sans objet ;

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

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

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

### **2) CONSTRUCTIONS AUTORISEES DANS LA ZONE**

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques et les bardages bois doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

### **3) DIVERS**

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

## **ARTICLE UL 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant

1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

### **ARTICLE UL 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

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

#### **ARTICLE UL 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -**

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

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

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

#### **ARTICLE UL 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Sans objet.

### **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AUh**

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

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

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -**

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

##### **ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

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

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

\* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux **non alimentaires**, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins ou que les équipements (commerciaux, artisanaux ou de service) présentent une Surface de planchers totale de 500 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup> pour les équipements publics).

- que cette opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et respecte les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Les installations classées ne sont tolérées que si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère du secteur (vie et commodité des habitants: droguerie, boulangerie, laverie.....) et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances.

\* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées

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

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

## **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

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

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

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

##### **2 - VOIRIE**

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

*Les caractéristiques de la voirie seront étudiées de façon à rendre lisible la hiérarchisation des voies entre voirie primaire, secondaire et tertiaire. Les voies secondaires et tertiaires recevront autant que faire se peut un usage mixte privilégiant son appropriation par les piétons.*

*Les voies en impasse devront être évitées et aménagées uniquement lorsque cela se justifie. Les voies en impasse desservant plus de 3 lots doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.*

*Les revêtements perméables seront privilégiés*

#### **ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

##### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

###### **a) Eau**

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

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

**b) Lutte contre l'incendie**

La sécurité incendie doit être assurée.

**2 - ASSAINISSEMENT****a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

**b) Eaux pluviales**

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

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

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

**3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

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

*Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses*

*Les points d'apport volontaires enterrés ou semi enterrés pour la collecte des déchets sont autorisés.*

**ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Sans objet.

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

**Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines**, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins:

- 10 m de l'alignement des voies pour les routes départementales qui ne sont pas à grande circulation
- 1 m de l'alignement pour les autres voies.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

**Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines**, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

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

**A l'intérieur de l'opération**, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,50 m des limites séparatives.

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

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

## **ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

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

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

## **ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable en cas de toiture à pans inclinés et 2 niveaux en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie,.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et éventuellement un comble aménageable:

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup> mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et aux bâtiments d'intérêt général remplissant une mission de service public (éducation, santé, loisirs...)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,

## **ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

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

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

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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

### **3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

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

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

### **4) AUTRES CONSTRUCTIONS**

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

### **5) DIVERS**

*Il est fortement recommandé qu'aucune clôture ou haie vive ne soit implantée dans l'espace privatif compris entre la façade des constructions et la limite d'emprise de la voirie.*

Les clôtures des jardins situés à l'arrière des constructions devront être constituées uniquement par des haies vives et (ou) par un grillage vert foncé d'un mètre de hauteur.

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## **ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile pour les ateliers
  - 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
  - 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
  - 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
  - Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

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

**Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement recommandé que deux places de stationnement par logement soient directement accessibles du domaine public.**

**Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 4 lots. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération et de préférence réalisées en revêtement peu imperméable.**

*Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées en revêtement en partie perméable (dalles gazon, stabilisé, mélange terre / pierre...)*

## **ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

*Afin de favoriser la biodiversité, les haies en limites séparatives et d'emprise publique devront être composées d'au moins 4 espèces, dont une majorité à feuilles caduques.*

*La plantation d'espèces invasives est proscrite selon l'arrêté en vigueur*

*Les essences plantées devront être adaptées au contexte local*

*Il est souhaitable qu'il reste au moins 30 % de la parcelle en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.*

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

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

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 habitations et plus, il doit être réalisé des espaces communs (chemins piétonniers bordés de haies, aires de jeux, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m<sup>2</sup> par habitation.

### **SECTION 3**

## **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AUh16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

-

## **ZONE AUa**

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

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

### **SECTION 1**

#### **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUa 1 - SONT INTERDITS -**

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

##### **ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

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

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

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

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

### **SECTION 2**

#### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE -**

###### **1 - ACCES**

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

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

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

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

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 238 et 300) sont strictement interdites.**

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

## **2 - VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

#### **a) Eau**

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

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

#### **b) Lutte contre l'incendie**

**La sécurité incendie doit être assurée.**

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain.

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

#### **b) Eaux résiduaires industrielles**

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain.

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

#### **c) Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (déshuileur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration, si le terrain est suffisamment filtrant.*

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION**

Pour toutes les constructions nouvelles :

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

*Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets*

## **ARTICLE AUa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

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

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

**Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines**, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 35 m de l'alignement de la RD 238 et de la RD 300
- 20 m de l'alignement des voies pour les autres routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

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

**Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines**, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à 5 m.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE AUa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

Sans objet.

## **ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Toute architecture typique étrangère au département est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

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

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

### **2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES**

La couverture des constructions à usage d'activités devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement. La couleur générale devra être la couleur des pierres d'appareillage régionales, les nuances de gris ou des teintes sombres. Les auvents, les éléments décoratifs et les encadrements de fenêtres pourront être de couleurs vives.

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne sont pas couvertes par des panneaux solaires ou photovoltaïques, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures techniques. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

### 3) DIVERS

Les clôtures sont facultatives. Elles devront être constituées par une clôture grillagée de couleur verte, d'une hauteur de 2 m maximum, doublée obligatoirement d'une haie bocagère d'essences locales.

Les clôtures, avec poteaux et plaques ciment, sont interdites, ainsi que tout mur bahut en dehors d'un élément signalétique ou pour intégrer les coffrets divers en limite de parcelle.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

## **ARTICLE AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m<sup>2</sup> de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

**Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique par activité. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.**

## **ARTICLE AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

Des haies champêtres devront être plantées par l'aménageur le long des fonds de parcelles en limite des zones naturelles et urbaines afin d'assurer une transition avec le milieu naturel et afin de jouer un rôle de zone tampon avec les éventuelles habitations voisines.

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

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

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

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et à partir de 2 000 m<sup>2</sup>, elles seront de plus coupées par des haies.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

### **SECTION 3**

## **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

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

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

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

### **ARTICLE AUa16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

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

## ZONE AUE

La zone AUE est une zone réservée pour les équipements médico-sociaux.

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans tout le secteur AUE.

### SECTION 1

#### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE AUE 1 - SONT INTERDITS -

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

##### ARTICLE AUE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

**Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté répertorié comme appartenant au patrimoine remarquable (étoile rouge sur le règlement graphique) doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.**

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

- Les installations et constructions destinées à l'accueil de personnes âgées et leurs annexes (appartements, salle de restauration, espaces communs...)
- La construction d'un hôtel à condition de conserver l'intégrité du parc existant (pièces d'eau et arbres d'intérêt patrimonial)
- Le réaménagement des bâtiments existants (manoir et annexes) pour l'accueil d'activités tertiaires (hôtellerie, bureaux; cabinet médical ou para médical.....) à condition de conserver les caractéristiques essentielles de l'aspect extérieur
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone

**Dans le secteur « s » ,** la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

### SECTION 2

#### CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE AUE 3 - ACCES ET VOIRIE -

###### 1 - ACCES

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

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

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

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

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

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage par un pointillé rouge (RD 311) sont strictement interdites.**

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

## **2 - VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

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

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'épuration et l'évacuation des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales**

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

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration si le terrain est suffisamment filtrant.*

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées

*Si le terrain est suffisamment filtrant, la mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales.*

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

*Tout nouveau bâtiment créé doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des déchets.*

### **ARTICLE AU<sub>E</sub> 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

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

### **ARTICLE AU<sub>E</sub> 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

**Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines**, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 75 m de l'axe de la RD 311 pour les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'alignement de la RD 311.
- 10 m de l'alignement des voies pour les autres routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Le projet pourra s'implanter à 35 m de l'axe de la RD 311 s'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

### **ARTICLE AU<sub>E</sub> 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

**Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines**, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.

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

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

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

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

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

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Sans objet.

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur de la partie des bâtiments nouveaux destinée à l'accueil des personnes âgées est limitée à 6 niveaux, soit 23 m hors tout. Seuls les équipements de superstructure (machinerie ascenseur, ventilation...) pourront être installés au-delà de cette hauteur à condition que leur intégration visuelle soit traitée avec soin

**La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des annexes dissociées est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes.**

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

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

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

### **2) CONSTRUCTIONS NOUVELLES AUTORISEES DANS LA ZONE**

Les constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement. Les bardages métalliques et les bardages bois doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

### 3) EXTENSION DES BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

#### **Maçonnerie :**

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

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

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

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

#### **Couverture :**

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (60 au m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

#### **Ouvertures :**

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

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

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

#### **Environnement :**

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

### 4) DIVERS

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement pour 3 logements destinés aux personnes âgées
- 1 place de stationnement pour 2 emplois
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

L'aménageur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos à raison d'une place pour 2 emplois.

## **ARTICLE AU<sub>E</sub> 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

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

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

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

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout état de cause, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts. Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux arbres et plantations diverses, des parties minérales. Les aménagements paysagers devront être conçus afin d'effectuer une continuité avec les différentes entités écologiques. Les haies devront être champêtres et constituées de végétaux indigènes adaptés à la nature du sol.

### **SECTION 3**

#### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

##### **ARTICLE AU<sub>E</sub> 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

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

\*\*\*\*\*

##### **ARTICLE AU<sub>E</sub> 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -**

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

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

##### **ARTICLE AU<sub>Ea</sub>16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Sans objet.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### **A LA ZONE AGRICOLE**

### **ET AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE A

C'est une zone protégée pour l'activité agricole

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend des secteurs Ah correspondant aux constructions existantes en zone agricole et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole

Elle comprend un secteur « n » où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie. Dans ce secteur tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige sont soumis à une déclaration préalable.

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

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

## SECTION 1

### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

**Dans le secteur « n »**, tout aménagement ou toute construction susceptible de porter atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

#### **Dans l'ensemble de la zone A**

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

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

#### ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté répertorié comme appartenant au patrimoine remarquable (étoile rouge sur le règlement graphique) doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées dans l'ensemble de la zone A:

#### **Dans les zones humides :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception

- des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides, les fouilles archéologiques,
- et des travaux liés à l'utilisation agricole du sol, à condition de respecter les dispositions du SAGE de la Sarthe amont

#### **Dans les secteurs Ah**

\* **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées** sous réserve que la surface de planchers après extension ne dépasse pas 130 % de la surface de planchers existante le jour de l'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et à condition que l'annexe dissociée soit située à moins de 50 m de la construction à usage d'habitation existante.

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

**Toutefois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée au-delà des limites fixées ci-dessus pour atteindre une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup>.**

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

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 20 % de l'emprise au sol existante le jour de l'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

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

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 20 % de l'emprise au sol existante le jour de l'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

**\* Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :**

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

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

**\* L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans les bâtiments de sièges d'exploitation désaffectés à condition que :**

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

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

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

**Dans le reste de la zone A**

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

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

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

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

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

**Dans le secteur « s »**, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

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

**SECTION 2****CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -****1 - ACCES**

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

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

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

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

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

**Les constructions prenant accès directement sur les RD 300 et 311 sont interdites, sauf celles liées à une exploitation agricole existante prenant déjà directement accès sur cette voie.**

## **2 - VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

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

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

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

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

#### **b) Eaux pluviales**

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

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.*

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées

## **ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

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

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

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

- 75 m de l'axe de la RD 311 pour les constructions neuves (habitation des exploitants agricoles) sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 35 m de l'alignement de la RD 311.
- 15 m de l'alignement pour les routes départementales non classées à grande circulation.

- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ...) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

**Dans les secteurs Ah**, l'emprise au sol est limitée à 30 %.

**Dans le reste de la zone A** : Sans objet.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder deux niveaux habitables.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 9 m au faitage par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faitage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics et aux bâtiments d'intérêt général remplissant une mission de service public (éducation, santé, loisirs...)
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'énergie électrique, etc..)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols accessibles de l'extérieur sont interdits. Le présent paragraphe ne s'applique pas aux fosses à lisier, qu'elles soient extérieures ou sous bâtiment.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

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

### **2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :**

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

#### **Maçonnerie :**

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

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

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

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

#### **Couverture :**

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

#### **Ouvertures :**

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

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

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

#### **Environnement :**

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

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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

#### **4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

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

#### **5) AUTRES CONSTRUCTIONS (BATIMENTS AGRICOLES....)**

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

#### **6) DIVERS**

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement recommandé pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles pourront être autorisées sous réserve de la plantation à titre de compensation d'une haie de longueur au moins équivalente et ayant un rôle hydraulique équivalent.

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

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

## **SECTION 3**

### **POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

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

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

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

**ARTICLE A 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION  
ELECTRONIQUE**

Sans objet.

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

C'est la zone naturelle.

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

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend des zones humides.

Elle comprend des secteurs Nh correspondant aux constructions existantes en zone naturelle et qui ne sont pas liées à une exploitation agricole

Elle comprend un secteur Neol où les installations d'éoliennes sont autorisées.

Elle comprend un secteur Ne où les installations de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, centrale de méthanisation..) sont autorisées.

Elle comprend des secteurs « n », où une protection des espèces et des habitats de la zone Natura 2000 doit être établie

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

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 311 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

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

## SECTION 1

### NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS -

**Dans le secteur « n »**, tout aménagement ou toute construction susceptible de porter atteinte aux espèces et aux habitats de la zone Natura 2000.

#### **Dans les secteurs Np**

- Toute construction à l'exception des équipements d'infrastructure de services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Dans les secteurs Ne et Neol**

- Toute construction à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles autorisées à l'article N 2;

#### **Dans le reste de la zone N**

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

- des bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui n'entrent pas dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement,
- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (lagune, bassin de rétention,.....).
- de celles visées à l'article 2,

**Tout défrichement dans les espaces boisés classés.**

## **ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

**Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté répertorié comme appartenant au patrimoine remarquable (étoile rouge sur le règlement graphique) doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.**

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

### **Dans les zones humides :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception

- des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration ou la mise en valeur de zones humides, les fouilles archéologiques,
- et des travaux liés à l'utilisation agricole du sol, à condition de respecter les dispositions du SAGE de la Sarthe amont

### **Dans le secteur Ne**

Les installations de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, centrale de méthanisation..) sont autorisées sous réserve qu'il soit prévu un accompagnement végétal améliorant l'intégration au paysage

### **Dans le secteur Neol**

Les installations d'éoliennes sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère poussée.

### **Dans le secteur Nn**

\* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisées que dans la limite d'une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>

\* **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées** sous réserve que la surface de planchers après extension ne dépasse pas 130 % de la surface de planchers existante le jour de l'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et à condition que l'annexe dissociée soit située à moins de 50 m de la construction à usage d'habitation existante.

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

**Toutefois, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes est autorisée au-delà des limites fixées ci-dessus pour atteindre une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup>.**

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

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 20 % de l'emprise au sol existante le jour de l'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

**Dans les secteurs Nh, outre tout ce qui est possible dans le secteur Nn, peuvent être autorisées nonobstant les dispositions de l'article précédent:**

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

- ce bâtiment existant soit situé dans un groupement de constructions comprenant déjà une construction à usage d'habitation
- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 20 % de l'emprise au sol existante le jour de l'approbation du PLU en vigueur le jour de la demande d'autorisation et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation agricole en activité susceptible d'entraîner des nuisances

- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

**\* Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :**

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

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

**\* L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans les bâtiments de sièges d'exploitation désaffectés** à condition que :

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

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

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

**Dans le secteur « s »**, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

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

## SECTION 2

### CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

##### 1 - ACCES

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

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

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

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

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

**Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 311, 238 et 300) sont strictement interdites**, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

## **2 - VOIRIE**

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

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

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

### **1 - ALIMENTATION EN EAU**

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

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées domestiques**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain.

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

#### **b) Eaux pluviales**

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

*La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.*

## **ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

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

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

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

- 75 m de l'axe de la RD 311 pour les constructions neuves (habitation des exploitants agricoles) sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 35 m de l'alignement de la RD 311.
- 15 m de l'alignement pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, ouvrages de transport et de distribution d'énergie électrique, poste de relèvement ....) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (*Plantations autour de l'équipement quand c'est possible*)

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Dans les secteurs Nh, l'emprise au sol est limitée à 30 %.

Dans le reste de la zone N : Sans objet.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

### **Dans les secteurs Nh:**

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent excéder 2 niveaux habitables.

### **Dans le secteur Nn:**

La hauteur hors tout des extensions des constructions existantes et des annexes dissociées est limitée à la hauteur hors tout des constructions existantes. »

**Dans les secteurs Ne et Neol**

Sans objet.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -****1) GENERALITES**

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

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

**2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :**

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

**Maçonnerie :**

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

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

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

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

**Couverture :**

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m<sup>2</sup> minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingeries pré patinées.

**Ouvertures :**

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que large.

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

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

**Environnement :**

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

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

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutées en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m<sup>2</sup>) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques ....) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

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

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

**4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

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

**5) AUTRES CONSTRUCTIONS (EQUIPEMENTS PUBLICS..)**

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

**6) DIVERS**

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

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

**ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

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

Pour des raisons de sécurité routière, il est fortement recommandé pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement directement accessibles du domaine public.

**ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles pourront être autorisées sous réserve de la plantation à titre de compensation d'une haie de longueur au moins équivalente et ayant un rôle hydraulique équivalent.

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

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

**SECTION 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

Non réglementé.

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

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

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

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

**ARTICLE N 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION  
ELECTRONIQUE**

Sans objet.