

Vu pour être annexé à la délibération du 12/07/2025
approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU
M. Jean-Louis CLEMENT, Maire de Saint-Ouen-de-Mimbré



Commune de
SAINT-OUEN-DE-MIMBRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°03-a

PLU	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le	Exécutoire le
Elaboration du PLU	10/09/2003	23/01/2008	16/01/2009	30/01/2009
Modification du PLU N°1	05/07/2012	01/12/2012	11/02/2013	11/02/2013
Modification du PLU N°2	30/11/2017	26/04/2018	06/11/2018	13/11/2018

TABLES DES MATIERES

TABLES DES MATIERES.....	1
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	5
<i>Article 1 Champ d'application territorial du PLU :.....</i>	<i>5</i>
Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à autorisation	5
Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à un permis d'aménager.....	5
Enumération des Occupations et Utilisations du sol relevant d'une déclaration préalable	5
<i>Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol :</i>	<i>6</i>
<i>Article 3 Division du territoire en zones :</i>	<i>8</i>
<i>Article 4 Adaptations mineures :</i>	<i>9</i>
<i>Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :</i>	<i>9</i>
<i>Article 6 Construction détruite par sinistre :</i>	<i>9</i>
<i>Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</i>	<i>9</i>
<i>Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UA :</i>	<i>10</i>
Article 13 et article 13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs	10
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites	11
Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	11
Article UA.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	12
Article UA.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	12
Article UA.5 Superficie minimale des terrains constructibles	13
Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13
Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13
Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	14
Article UA.9 Emprise au sol des constructions.....	14
Article UA.10 Hauteur maximale des constructions	14
Article UA.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	15
Article UA.12 Obligation imposée en matière de stationnement	17
Article UA.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.....	18
Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites	19
Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	19
Article UB.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	20
Article UB.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	21
Article UB.5 Superficie minimale des terrains constructibles	22
Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	22
Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	22
Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	23
Article UB.9 Emprise au sol des constructions.....	23
Article UB.10 Hauteur maximale des constructions	23
Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	23
Article UB.12 Obligation imposée en matière de stationnement	26
Article UB.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs.....	27
Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol.....	27

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	28
Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	28
Article UZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	28
Article UZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	29
Article UZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics.....	29
Article UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles	31
Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	31
Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article UZ.9 Emprise au sol des constructions	31
Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions	32
Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	32
Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement	34
Article UZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs.....	35
Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol.....	35
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	36
Généralités	36
Composition des zones de type 1AU	36
Composition des zones de type 2AU	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA.....	37
Article 1AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites	37
Article 1AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	38
Article 1AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	39
Article 1AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	39
Article 1AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles	40
Article 1AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	40
Article 1AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
Article 1AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité Foncière	41
Article 1AUa.9 Emprise au sol des constructions.....	41
Article 1AUa.10 Hauteur maximale des constructions	41
Article 1AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	42
Article 1AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement	44
Article 1AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs.....	44
Article 1AUa.14 Coefficient d'occupation du sol.....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	45
Article 1AUe.1 Occupations et utilisations du sol interdites	45
Article 1AUe.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	45
Article 1AUe.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	46
Article 1AUe.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	46
Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains constructibles	47
Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	47
Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité Foncière	48
Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions.....	48
Article 1AUe.10 Hauteur maximale des constructions	48
Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	49
Article 1AUe.12 Obligation imposée en matière de stationnement	50
Article 1AUe.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs.....	51
Article 1AUe.14 Coefficient d'occupation du sol.....	51

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ.....	52
Article 1AUZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites	52
Article 1AUZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	52
Article 1AUZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	53
Article 1AUZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics.....	54
Article 1AUZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles	55
Article 1AUZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article 1AUZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	56
Article 1AUZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité Foncière	56
Article 1AUZ.9 Emprise au sol des constructions	56
Article 1AUZ.10 Hauteur maximale des constructions	56
Article 1AUZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	57
Article 1AUZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement.....	59
Article 1AUZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.....	60
Article 1AUZ.14 Coefficient d'occupation du sol	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	61
Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites	61
Article 2AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	61
Article 2AU.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public.....	61
Article 2AU.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	61
Article 2AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles	61
Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	61
Article 2AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	61
Article 2AU.9 Emprise au sol des constructions.....	62
Article 2AU.10 Hauteur maximale des constructions.....	62
Article 2AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	62
Article 2AU.12 Obligation imposée en matière de stationnement	62
Article 2AU.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs.....	62
Article 2AU.14 Coefficient d'occupation du sol	62
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	63
Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites	63
Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	64
Article A.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public	65
Article A.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	65
Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles	66
Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	67
Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	67
Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	67
Article A.9 Emprise au sol des constructions	68
Article A.10 Hauteur maximale des constructions.....	68
Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	68
Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement.....	71
Article A.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de Loisirs.....	71
Article A.14 Coefficient d'occupation du sol	72

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 73

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	73
Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites	73
Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	73
Article N.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public	74
Article N.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics	74
Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles	75
Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	75
Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	76
Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	76
Article N.9 Emprise au sol des constructions	76
Article N.10 Hauteur maximum des constructions	76
Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	77
Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement	79
Article N.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de Loisirs	79
Article N.14 Coefficient d'occupation du sol	79

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Saint-Ouen-de-Mimbré.

Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à autorisation

Les constructions,

Les lotissements (art. L.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations classées pour la protection de l'environnement, carrières y comprises (loi du 19 juillet 1976, et loi du 04 janvier 1993).

Les démolitions (art. L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, et art. R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à un permis d'aménager

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs (art. R421-19-d du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieures à 2 hectares (art. R421-19-h du Code de l'Urbanisme)

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes d'au moins 50 unités.

Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions (art. R.421-19-k du Code de l'Urbanisme).

Enumération des Occupations et Utilisations du sol relevant d'une déclaration préalable

Les clôtures (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Les caravanes lorsque la durée de leur installation est supérieure à 3mois (art. R421-23-d du Code de l'Urbanisme)

Les coupes abattages d'arbres et défrichements dans les Espaces Boisés Classés (EBC) (art. L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de moins de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (art. R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes entre 10et 49 unités (art. R421-19-j et R421-23-e du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions (art. R.421-23-f du Code de l'Urbanisme).

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

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

Les articles L.111-7 à L.111-11, L.123-6, L.123-17, L.313-2, L.424-3 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

Les articles L.130.1 et L.130.2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L.111-3 du Code Rural

L'article L.611-1 et suivants du Code du Patrimoine

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Les lois suivantes nonobstant les dispositions du PLU :

Loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992

Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages n°93-24 du 08 janvier 1993

Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995

Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

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 les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'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.

Article L.130-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.130-2 : Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de

l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Rappel des articles du Code Rural applicables sur le territoire de la commune.

Article L.111-3 : Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à un usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existants.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones désignées comme suit :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » (UA, UB, UBe, UZ)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (1AUa, 1AUe, 1AUz, 2AU)
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A » (A, Ae)
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N).
-

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme) (haies, futaies, arbres)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, répertoriés en annexe

Article 4 Adaptations mineures :

Sauf pour les interdictions, les servitudes et les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

Article 6 Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par les présents règlements sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les prescriptions définies à l'article 2 restent applicables.

Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords est applicable.

Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UA :

Article 13 et article 13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes traditionnelles locales suivantes, à savoir :

Nom Latin	Nom Français
Acer campestre	Erable champêtre
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Alnus glutinosa	Alune glutineux
Berberis vulgaris	Epine-vinette
Betula pubescens	Bouleau pubescent
Betula verrucosa	Bouleau verruqueux
Buxus sempervirens	Buis (persistant)
Carpinus betulus	Charme
Castanea sativa	Châtaignier
Cornus Sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Fagus sylvatica	Hêtre
Frangula alnus	Bourdaie
Fraxinus excelsior	Frêne
Hedera helix	Lierre (persistant)
Ilex aquifolium	Houx (persistant)
Juglans Regia	Noyer commun
Ligustrum vulgare	Troène
Lonicera peryclyneum	Chèvrefeuille
Malus sp. (variétés locales)	Pommiers
Mespilus germanica	Néflier
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Mersiser
Prunus padus	Cerisier à grappes
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus sp (variétés locales)	Poiriers

Nom Latin	Nom Français
Quercus petraea = sessiflora	Chêne sessile
Quercus robur = Pedunculata	Chêne pédonculé, rouvre
Ribes rubrum	Groseillier rouge
Rosa canina	Rosier des chiens
Rubus idaeus	Framboisier
Ruscus aculeatus	Fragon
Salix alba	Saule blanc
Salix atrocinerea	Saule roux
Salix aurita	Saule à oreillette
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Salix fragilis	Saule cassant
Salix purpurea	Saule pourpre
Salix triandra	Saule à trois étamines
Salix viminalis	Saule des vanniers, osier
Sambucus nigra	Sureau noir
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Sorbus domestica	Comier
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Taxus baccata	If (persistant)
Tilix cordata	Tilleul à petites feuilles
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Ulmus campestris	Orme champêtre
Ulmus glabra	Orme des montagnes
	Orme résista
Viburnum opulus	Viorne obier
Viburnum lantana	Viorne lantane

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 5,2ha et englobe le centre patrimonial, les tissus urbains anciens du bourg.

Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les défrichements,
- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravaning, et le stationnement isolé non couvert de caravanes,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,
- Les dépôts non ouverts,
- Les plans d'eau,
- Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2
- Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UA.2.

Article UA.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Nonobstant les dispositions de l'article UA.1 sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient

- prises 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 annexes,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
 - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
 - la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre,

Article UA.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

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 engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UA.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Sauf contrainte technique et d'usage évident, les réseaux seront séparatifs.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UA.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade, etc.) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit contiguë aux deux limites latérales
- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure à 3 mètres.

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

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut dépasser le gabarit général de la rue.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées (habitation, services, etc.) et les annexes accolées :
9m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables
- pour les annexes dissociées autorisées :
4m à l'égout du toit
- pour les bâtiments techniques autorisés :
10m au faîtage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de 'dent creuse' dans l'alignement du tissu bâti sur rue, le volume de la construction nouvelle s'inscrira dans l'épannelage général avec tolérance de plus ou moins 0,80 m.
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UA.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en matériau translucide.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

I Façades

Les façades des constructions seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra chercher l'harmonisation et la cohérence avec les façades avoisinantes déjà existantes en particulier au niveau des couleurs d'enduits utilisées.

Les décors architecturaux en pierre seront mis en valeur ainsi que les encadrements et chaînes de pierre appareillées.

Les pierres d'encadrement d'ouverture existantes seront gardées en l'état naturel, celles à remplacer le seront à l'identique.

Les bardages métalliques ou en bois doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement.

L'enduit des façades sera exécuté en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre ou ton pierre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

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

La brique comme matériau apparent de façade sera réservée aux seules constructions l'ayant déjà utilisée.

II Toitures et polychromie

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles (matériau de couverture, pente, etc.).

La couverture des annexes sera d'aspect identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les toitures des constructions nouvelles autorisées seront comprises entre 30 et 45°, sauf pour les abris de jardins.

Les toitures terrasses ou mono pente sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat des constructions existantes.

L'usage de l'ardoise, de la tuile et des bardeaux en bois posés sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions, annexes comprises (sauf abri de jardin), sont :

- La tuile en terre cuite plate
- L'ardoise naturelle
- Le zinc ou le cuivre
- Le bardeau de châtaignier refendu
- Le verre

Le débordement des toitures nouvelles sur pignon ne dépassera pas l'épaisseur d'un chevron ou 15 cm.

Les bas de toits seront de 20 à 25 cm maximum.

Sont interdites :

- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou teintés à la masse.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres apparentes, jointoyés au nu du mur
- soit en matériaux contemporains à condition de ceux-ci soit revêtus d'un enduit

L'enduit des murs sera en harmonie avec la construction.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront comprises de 1,80m de hauteur maximum.

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

Les nouvelles clôtures en mur assureront la continuité urbaine. Leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité)
- soit d'un mur plein enduit de la même couleur que la façade de la construction,

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou canisse sont interdites.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les clôtures séparatives entre riverains seront limitées à 2m de hauteur.

IV Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

V Antennes de réception, paraboles, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception, paraboles et capteurs solaires seront :

- positionnées au sol ou en toiture
- translucide ou de la même couleur que le support sur lequel elles reposent.
- Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les capteurs solaires sont interdits en façade, et au sol en façade sur le domaine public.

Les paraboles et les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou dans la clôture.

Les souches anciennes des cheminées seront conservées (si techniquement possible).

Article UA.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée.

Article UA.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même essence.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné. Pour les aires de stationnement, le choix des plantations se portera sur un arbre de haute tige pour 50m² de terrain.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportée dans cette zone afin de valoriser le centre bourg de Saint-Ouen-de-Mimbré.

Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Elle concerne les quartiers des extensions contemporaines récentes situées autour du centre patrimonial du bourg, et aux constructions situées dans le sud du territoire communal en limite de Fresnay-sur-Sarthe.

Elle recouvre une superficie d'environ 23,5 ha.

Cette zone comprend 2 secteurs particuliers :

Le secteur UBe : ce secteur correspond à des terrains réservés pour l'implantation d'équipements publics, d'équipements sportifs, et d'équipements sanitaires et sociaux

Le secteur UBa : ce secteur correspond à des terrains des extensions contemporaines récentes situées en limite de Fresnay-sur-Sarthe et qui ne sont pas desservis par l'assainissement collectif.

Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes et de mobil-homes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,

Les dépôts non couverts, ou non liés à une activité existante,

Les lotissements d'activités,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UB.2

Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UB.2.

Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

Par la réalisation de plans de masse opérationnels, on recherchera un effet de groupement des constructions.

Nonobstant les dispositions de l'article UB.1 sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation
- les équipements publics
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient

- prises 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'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières) sont autorisées, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient prises 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 annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, et d'une véranda par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
 - les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
 - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre,
 - le stationnement isolé non couverts de caravanes à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière, et d'être situé à moins de 100m de la résidence principale,

Dans le secteur UBe, sont seuls autorisés :

- les équipements publics, les équipements sportifs, les équipements sanitaires et sociaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.) et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,

Article UB.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales hors agglomération sont interdites.

II Voirie nouvelle

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 engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UB.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

A l'exception des annexes, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Eaux usées

Dans la zone UB et le secteur UB :

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

Dans le secteur UBa :

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers – électricité – téléphone – vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement (hors domaine public), les réseaux seront intégrés dans les meilleures conditions, de préférences souterraines. Les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain.

Article UB.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Dans la zone UB et le secteur UBe :

Sans objet.

Dans le secteur UBa :

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1000m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, et lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

Lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, la superficie minimale des terrains sera déterminée par de l'étude de sol définissant les capacités d'assainissement du terrain et permettant un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 10m par rapport à l'axe des Routes Départementales, et voies rapides
- 5m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 3mètres.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et de services, et les annexes accolées :
6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes dissociées autorisées :
4m à l'égout du toit
- pour les bâtiments techniques autorisés :
8m au faîtage

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de cultes,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en matériau translucide.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

Toutes les constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Les constructions bois et à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'enduit des façades sera de teinte claire excluant le blanc vif.

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

Les constructions principales en bois sont autorisées. Les teintes autorisées dans ce cas seront foncées dans leur ensemble ou en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de bardage métallique ou en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement. Les teintes seront mates, en excluant le blanc vif.

II Toitures et polychromie

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les toitures des constructions principales seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement urbain.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le shingle, sauf pour les annexes inférieures à 15m²,
- les tôles galvanisées non teintées à la masse
- les plaques fibrociment

La couverture des annexes et des extensions sera exécutée dans des matériaux identique ou similaire à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide sauf :

- pour les annexes inférieures à 15m², où elle pourra être seulement de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale sans forcément être dans des matériaux identique ou similaire.

Les toitures terrasses ou mono pente sont admises, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat des constructions existantes.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les murs de clôtures seront constitués en pierres, ou en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

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

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée.
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Clôtures sur Rue

Toutes les clôtures seront de 1,80m de hauteur maximum.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un muret bahut, d'une hauteur variant entre 0,40m et 1m, et rehaussé d'une grille, d'un grillage galvanisé, ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité),
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur foncée, ou une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité),
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, sont prohibées.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives entre riverains seront limitées à 2 m de hauteur.

Pour les murets bahut la hauteur variera entre 0,40m et 1m, et ils seront surmontés d'une grille ou d'un grillage rigide.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont interdits en façade, et au sol en façade sur le domaine public. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

Les paraboles et les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

V Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate et nuancée, en excluant le blanc vif.

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrètes et dissimulées par un environnement végétal.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront soit en zinc, soit en pvc d'une teinte approchant de la teinte du mur, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres seront encastrées ou intégrées à la clôture de façon discrète et harmonieuse.

Volets roulants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU : les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.
- pour les constructions nouvelles : les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Article UB.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi.

Article UB.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments seules les coupes d'entretien et de régénérations sont autorisées.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 10% du terrain libre concerné.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages telles que listées dans le Titre 1.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés dans cette zone afin de valoriser les entrées de ville, notamment le long des Routes Départementales.

Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de dépôt.

Cette zone concerne les terrains d'activités de La Bassesse situés en limite de Fresnay-sur-Sarthe. Elle recouvre une superficie d'environ 2,1ha.

Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes, et de stationnement de mobil-homes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article UZ.2.

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2

Les dépôts d'ordures sauf ceux autorisés sous condition à l'article UZ2

Les constructions à usage d'habitation,

Les constructions à usage agricole.

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs.

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 UZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article UZ.1, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- les dépôts nécessaires à l'activité de l'entreprise non visibles depuis le domaine public.
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre.
- les constructions à usage commercial ou artisanal.
- les constructions à usage de bureaux ou de services.
- les constructions à usage industriel et entrepôts commerciaux.
- les aires de stationnement désignées à l'article R421-19-j et R421-23-e du Code de l'Urbanisme.

- les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrage technique et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux)
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - ledit logement doit être intégré dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal,
 - la surface hors œuvre nette (SHON) du logement ne doit pas dépasser 200m²
 - dans tous les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :
SHON logement doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.

Article UZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'elles desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès privés nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

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 secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article UZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Elle doit être alimentée par branchement sur la conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordable au réseau public collecteur d'eaux usées.

Des mesures de gestion des écoulements et d'imperméabilisation des sols devront être envisagés et adaptés selon l'activité sur chaque parcelle, et ceci notamment en raison des risques de pollution.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usée, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Les aménagements doivent garantir la gestion de l'écoulement pluvial en cas de risques accidentels liés aux stockages de matériaux (peinture, traitement chimique, etc.).

Les bassins de rétention réalisés selon les besoins devront être traités sous la forme de noue accessible et paysagée.

Le rejet direct des Eaux Pluviales n'est pas autorisé dans les fossés départementaux.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les locaux et installations techniques doivent être intégrés aux volumes bâtis

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales, et des voies à grand gabarit,
- 10 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres des limites séparatives.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 5m.

Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (surface imperméabilisé) est fixé à 0.7.

Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées ;
10m au faîtage
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
5m au faîtage

Tous les édicules techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les dimensions, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres à assurer le caractère du secteur.

Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

I Matériaux

A l'occasion de toute nouvelle construction, ou tout remaniements ou extensions sur une construction existante, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris respectent les couleurs mentionnées ci-dessous.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des teintes mates.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est pros crit.

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

Les maçonneries seront enduites.

Pour les nouvelles constructions (hors extension), les matériaux utilisés seront :

- le bac acier ou aluminium plan,
- le béton poli, lazuré, brut ciré, architectonique,
- les panneaux de bois ou similaires,
- le métal
- le verre.

II Toitures – Couvertures

Le blanc est exclu.

La coloration des matériaux de couverture sera de teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

L'usage d'un gris à 80% rappelant la couleur ardoise permettra de diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter l'intégration dans l'environnement.

Les couvertures des extensions et de leurs annexes doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les toitures arrondies sont autorisées.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Pour les nouvelles constructions (hors extension), les couleurs des façades seront dans les tons ocre et de terre, et gris anthracite.

Les couleurs seront de teintes mates.

Des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées 'couleurs signal', destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.

IV Clôtures

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

Les murs de soutènement et les murs de clôtures existants en pierre seront conservés et restaurés. Toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures seront de type panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire, d'une hauteur de 2,00m.

Les clôtures seront galvanisées et peintes de couleur sombre ou plastifiées.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d'une haie vive.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

En façade sur le domaine public, les capteurs solaires sont interdits en façade murale des constructions, et au sol.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites.

Les menuiseries des vérandas seront d'une teinte similaire ou approchant à celle de la construction à laquelle elle s'accroche.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet roulant est encastré à la construction, du côté intérieur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Pour les accès directs autorisés sur les routes départementales, le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Le portail devra avoir une largeur minimum de 5m.

Tout projet devra prévoir un nombre de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée.

Des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non devront aussi être aménagées. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Article UZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Sur chaque unité foncière, au moins 10% de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ainsi que les aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers et plantées à raison de 1 arbre ou arbrisseaux (arbres branchus à la base) par 100 m² de terrain.

Les arbres plantés sur parking peuvent être intégrés au calcul. Les zones de préverdissement sont à intégrer dans ce calcul, les jeunes plants utilisés dans les bosquets ou boisements également, sachant que ce type de végétation est planté sous la forme de jeunes plants avec une densité forte.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 5 places en ligne simple ou 1 arbre pour 10 places sur 1 ligne double de stationnement (deux lignes face à face de stationnement avec un espace de plantation entre les deux) et structurés par des massifs arbustifs.

Les aires de livraisons et de stockages autorisés ne devront pas être visibles depuis les voies publiques, elles seront bordées d'écrans végétaux, conformément aux essences recommandées le cas échéant.

Les espaces libres en bordure des RD devront faire l'objet d'un traitement paysage spécifique destiné à limiter l'impact visuel des bâtiments.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes telles que listées dans le Titre 1 du PLU.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

Afin de susciter une meilleure programmation dans le temps et un développement cohérent de l'urbanisation future, les zones AU sont décomposées et hiérarchisées comme suit :

Les zones 1AU : les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Les zones 2AU : leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Composition des zones de type 1AU

La zone 1AU se compose des secteurs définis ci-après

- la zone 1AUa : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics
 - Cette zone comprend des secteurs où l'urbanisation des constructions à usage de logement est interdite en raison du caractère humide voir inondable des sols.
- la zone 1AUe : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'équipements publics, d'équipements sportifs, et d'équipements sanitaires et sociaux
- la zone 1AUz : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services aux entreprises

Composition des zones de type 2AU

- la zone 2AUa : zone destinée à accueillir principalement de l'habitat, mais également des activités économiques de type tertiaire, des commerces de proximité, et des équipements collectifs.

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité).

Elle recouvre une superficie d'environ 19,2ha.

Elle correspond à des terrains situés en continuité d'urbanisation : périphérie immédiate du bourg ou en limite de Fresnay-sur-Sarthe.

Cette zone comprend des secteurs où l'urbanisation des constructions à usage de logement est interdite en raison du caractère humide voir inondable des sols.

Article 1AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting, garages collectifs de caravanes,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article 1AUa.2,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les lotissements d'activités,

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AUa.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AUa.2,

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article 1AUa.2.

Article 1AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans des secteurs spécifiques mentionnés sur le règlement graphique, les constructions à logement sont strictement interdites du fait du caractère fortement humide voir inondable des terrains.

Nonobstant les dispositions mentionnées ci-dessus, et celles de l'article 1AUa.1, sont autorisées :

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services 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 :
 - + Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements publics présentent une Surface Hors d'oeuvre Nette (SHON) totale d'au moins 200m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots
 - + Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - + Qu'ils présentent une Surface Hors d'oeuvre Nette (SHON) totale maximum de 400 m²,
 - + Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

Article 1AUa.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 5 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

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.

La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

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 ne peuvent excéder une longueur de 80mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

- soit dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer
- soit prévoir un accès futur sur une voie privée ou publique

Article 1AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Les constructions d'habitations devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction à usage de logement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 1AUa.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée :

- pour les Routes Départementales, et route classée à Grand Gabarit : à au moins 15m de l'axe des voies
- pour les autres Voies : en limite d'emprise ou à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures. Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus, si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain, pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne jouxtant pas une limite séparative doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes autorisées devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m.

Article 1AUa.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public, ou d'un équipement commercial ou de services autorisé.

Article 1AUa.10 Hauteur maximale des constructions

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées (usage d'habitation, de services, etc.) et les annexes accolées :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes dissociées autorisées :
4m à l'égout du toit

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Les constructions bois et à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Toute extension d'une construction devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre, ou en bois, ou en matériau translucide.

L'enduit des façades sera de teinte mate excluant le blanc vif.

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

L'emploi de bardage métallique ou en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement. Les teintes seront mates, en excluant le blanc vif.

La brique apparente comme matériau exclusif ou majoritaire de façade est interdite.

II Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le shingle, sauf pour les annexes inférieures à 20m²,
- les tôles galvanisées non teintées à la masse
- les plaques fibrociment

La couverture des annexes sera identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

III Clôtures

Les murs de clôtures seront constitués en pierres, ou en en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

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

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée.
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Clôtures sur Rue

Toutes les clôtures seront de 1,80m de hauteur maximum.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m à 1m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité)
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur foncée, ou une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité),
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, sont prohibées.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives entre riverains seront limitées à 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment, et au sol en façade sur le domaine public.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

V Divers

Les coffres des volets roulants seront encastrés.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article 1AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article 1AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Hors parcelles bâties, au moins 30% du terrain sera réservé pour la réalisation de plantations, d'aires de jeux et de loisirs.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public. Les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages telles que listées dans le Titre 1.

Article 1AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUe

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'équipements publics, d'équipements sportifs, et d'équipements sanitaires et sociaux.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité).

Elle recouvre une superficie d'environ 5ha.

Elle correspond à des terrains situés en périphérie immédiate du bourg.

Article 1AUe.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Toutes constructions, occupations du sol ou installations autres que celles visées à l'article 1AUe.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 1AUe.2

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUe.2.

Article 1AUe.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- les équipements publics, les équipements sportifs, les équipements sanitaires et sociaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.) et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,

Article 1AUe.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

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.

La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

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 ne peuvent excéder une longueur de 80mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

- soit dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer
- soit prévoir un accès futur sur une voie privée ou publique

Article 1AUe.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Les constructions d'habitations devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction à usage de logement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction principale doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers – électricité – téléphone – vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 1AUe.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUe.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures. Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus, si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain, pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...) et aux parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ne jouxtant pas une limite séparative doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 3 mètres.

Article 1AUe.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AUe.10 Hauteur maximale des constructions

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées et les annexes accolées :
10m au faîtage
- pour les annexes dissociées autorisées :
4m à l'égout du toit

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUe.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les dimensions, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres à assurer le caractère du secteur.

Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Les constructions bois et à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Matériaux

A l'occasion de toute nouvelle construction, ou tout remaniements ou extensions sur une construction existante, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris respectent les couleurs mentionnées ci-dessous.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des teintes mates.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est pros crit.

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

Les maçonneries seront enduites.

II Toitures - Couvertures

Le blanc est exclu.

La coloration des matériaux de couverture sera de teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

L'usage d'un gris à 80% rappelant la couleur ardoise permettra de diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter l'intégration dans l'environnement.

Les couvertures des extensions et de leurs annexes doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- o les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- o les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teintes mates.

Des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées ‘couleurs signal’, destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.

IV Clôtures

Les murs de soutènement et les murs de clôtures existants en pierre seront conservés et restaurés. Toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

L’emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures seront de type panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire, d’une hauteur de 2,00m.

Les clôtures seront galvanisées et peintes de couleur sombre ou plastifiées.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d’une haie vive.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

V Divers

Les coffres des volets roulants seront encastrés.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d’essences locales.

Les gouttières et descentes d’eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article 1AUe.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l’activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l’environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l’existant et justifiée.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l’habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s’assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d’habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l’activité prévue, et sans descendre en dessous d’une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l’établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu’il remplit les conditions réglementaires.

Article 1AUe.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Sur chaque unité foncière, au moins 10% de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ainsi que les aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers et plantées à raison de 1 arbre ou arbrisseaux (arbres branchus à la base) par 100 m² de terrain.

Les arbres plantés sur parking peuvent être intégrés au calcul. Les zones de préverdissement sont à intégrer dans ce calcul, les jeunes plants utilisés dans les bosquets ou boisements également, sachant que ce type de végétation est planté sous la forme de jeunes plants avec une densité forte.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 5 places en ligne simple ou 1 arbre pour 10 places sur 1 ligne double de stationnement (deux lignes face à face de stationnement avec un espace de plantation entre les deux) et structurés par des massifs arbustifs.

Les aires de livraisons et de stockages autorisés ne devront pas être visibles depuis les voies publiques, elles seront bordées d'écrans végétaux, conformément aux essences recommandées le cas échéant.

Les espaces libres en bordure des RD devront faire l'objet d'un traitement paysage spécifique destiné à limiter l'impact visuel des bâtiments.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes telles que listées dans le Titre 1 du PLU.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article 1AUe.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUZ

Cette zone est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, tertiaires et de services aux entreprises.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité).

L'ensemble de la zone recouvre une superficie d'environ 24ha.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur 1AUZa : correspond à des terrains situés derrière La Bassesse située en limite de Fresnay-sur-Sarthe.

Le secteur 1AUZb : correspond à un projet d'aménagement de zone d'activités communautaire de la Communauté de communes des Alpes mancelles, sis au lieu-dit de La Promenade.

Article 1AUZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes, et de stationnement de mobil-homes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les constructions agricoles

L'ouverture et exploitation de carrières, entreprise de stockage, d'entreposage ou de destruction de véhicules.

Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUZ.2

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article 1AUZ.2

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

Toutes les constructions à usage d'habitation excepté celles visées à l'article 1AUZ.2

Article 1AUZ.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs
- les dépôts nécessaires à l'activité de l'entreprise non visibles depuis le domaine public
- la reconstruction de bâtiment en cas de sinistre
- les constructions à usage commercial ou artisanal
- les constructions à usage de bureaux ou de services
- les constructions à usage industriel et entrepôts commerciaux
- les aires de stationnement désignées à l'article R 421.23 du Code de l'Urbanisme
- les constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrage technique et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux)
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé à conditions d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée) et que ledit logement soit intégré dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal, et sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - la surface hors œuvre nette (SHON) du logement ne doit pas dépasser 200m²
 - dans tous les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :
SHON logement doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.
- dans le secteur 1AUZa, en plus de ce qui est autorisé ci-dessus, et nonobstant les dispositions de l'article 1AUZ.1, sont autorisées :
 - les équipements sociaux, sanitaires, et culturels.

Article 1AUZ.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

Les nouvelles entrées et sorties des parcelles directement sur la R.D 310 sont interdites.

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination des activités qu'elles desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Les accès privés nouveaux sur les routes départementales sont interdits.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

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 secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article 1AUZ.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordée aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Elle doit être alimentée par branchement sur la conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordable au réseau public collecteur d'eaux usées.

Des mesures de gestion des écoulements et d'imperméabilisation des sols devront être envisagés et adaptés selon l'activité sur chaque parcelle, et ceci notamment en raison des risques de pollution.

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usée, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

Les aménagements doivent garantir la gestion de l'écoulement pluvial en cas de risques accidentels liés aux stockages de matériaux (peinture, traitement chimique, etc.).

Les bassins de rétention seront réalisés selon les besoins devront être traités sous la forme de noue accessible et paysagée.

Le rejet direct des Eaux Pluviales n'est pas autorisé dans les fossés départementaux.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

- o Les eaux pluviales provenant de la voirie seront évacuées dans les dispositifs prévus à cet effet en limite de chaussée vers le collecteur eaux pluviales ou le fossé établi par le lotisseur pour être préalablement, avant tout rejet dans le réseau existant sur la RD 310, stockées dans les bassins de rétention créés sur la zone.
- o Les acquéreurs des lots prendront leurs dispositions pour collecter les eaux pluviales provenant des constructions et des aménagements réalisés sur leur parcelle.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les locaux et installations techniques doivent être intégrés aux volumes bâtis En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des déchets, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article 1AUZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUZ.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de l'axe des voies d'au moins :

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales, et des voies à grand gabarit,
- 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

- o Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des routes départementales.

- o Concernant les autres limites, les constructions ou installations ne pourront être implantées à moins de 3 mètres minimum des limites d'emprises publiques à l'exception des équipements techniques nécessitant des accès directs ou nécessaires au fonctionnement des divers réseaux, lorsque cela est justifié par des impératifs techniques.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être :

- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

- o les constructions seront implantées, conformément au cahier de prescriptions architecturales et paysagères, soit en limite séparative, soit à une distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire au moins égale à 5 mètres ou à la moitié de la hauteur du bâtiment.

Article 1AUZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 5m.

Article 1AUZ.9 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol (surface imperméabilisée) est fixé à 0.7.

Article 1AUZ.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées ;
15m à l'égout du toit
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
5m à l'égout du toit

Tous les édifices techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, les dimensions, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux, propres à assurer le caractère du secteur.

Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

I Matériaux

A l'occasion de toute nouvelle construction, ou tout remaniements ou extensions sur une construction existante, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris respectent les couleurs mentionnées ci-dessous.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des teintes mates.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, etc. est pros crit.

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

Les maçonneries seront enduites.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Les matériaux utilisés seront :

- le bac acier ou aluminium plan,
- le béton poli, lasuré, brut ciré, architectonique,
- les panneaux de bois ou similaires,
- le métal
- le verre.

II Toitures - Couvertures

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Le blanc est exclu.

La coloration des matériaux de couverture sera de teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

L'usage d'un gris à 80% rappelant la couleur ardoise permettra de diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter l'intégration dans l'environnement.

Les couvertures des extensions et de leurs annexes doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- o les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- o les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Les toitures seront réalisées sous forme de toitures terrasses ou à deux pentes ou arrondies.

Le couronnement des bâtiments peut intégrer harmonieusement des éléments techniques de superstructures.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teintes mates.

Des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées 'couleurs signal', destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.

Sauf dans le secteur 1 de la Promenade, les couleurs des façades seront dans les tons ocre et de terre, et gris anthracite.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Tout projet de construction et d'aménagement devra présenter un aspect satisfaisant, permettant une intégration dans la zone, et participer ainsi à la composition harmonieuse de la zone d'activités.

IV Clôtures

Les murs de soutènement et les murs de clôtures existants en pierre seront conservés et restaurés. Toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les clôtures seront de type panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire, d'une hauteur de 2,00m.

Les clôtures seront galvanisées et peintes de couleur sombre ou plastifiées.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d'une haie vive.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Les clôtures seront de type :

- o Panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire d'une hauteur de 2,00 mètres maximum et de couleur vert foncé.

Les clôtures en murs pleins sont interdites,

Les piles de portails en parpaings (s'il y a lieu) devront être recouvertes d'un parement ou d'un enduit.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les capteurs solaires sont interdits en façade sur le domaine public qu'ils soient placés en façade murale des constructions, et/ou au sol.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites.

Les menuiseries des vérandas seront d'une teinte similaire ou approchant à celle de la construction à laquelle elle s'accroche.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet roulant est encastré à la construction, du côté intérieur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article 1AUZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Tout projet devra prévoir un nombre de stationnements réservés aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée.

Des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non devront aussi être aménagées. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Article 1AUZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Sur chaque unité foncière, au moins 20% de la surface doivent être traités en espaces verts.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ainsi que les aires de services et de stationnement seront obligatoirement aménagées en espaces paysagers et plantées à raison de 1 arbre ou arbrisseaux (arbres branchus à la base) par 100 m² de terrain.

Les arbres plantés sur parking peuvent être intégrés au calcul. Les zones de préverdissement sont à intégrer dans ce calcul, les jeunes plants utilisés dans les bosquets ou boisements également, sachant que ce type de végétation est planté sous la forme de jeunes plants avec une densité forte.

Les parkings seront plantés à raison de 1 arbre tige pour 5 places en ligne simple ou 1 arbre pour 10 places sur 1 ligne double de stationnement (deux lignes face à face de stationnement avec un espace de plantation entre les deux) et structurés par des massifs arbustifs.

Les aires de livraisons et de stockages autorisés ne devront pas être visibles depuis les voies publiques, elles seront bordées d'écrans végétaux, conformément aux essences recommandées le cas échéant.

Les espaces libres en bordure des RD devront faire l'objet d'un traitement paysage spécifique destiné à limiter l'impact visuel des bâtiments.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes telles que listées dans le Titre 1 du PLU.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Dans le secteur 1AUZb – La Promenade :

Le paysagement des espaces non bâtis devra se référer à l'esprit général du paysagement de la zone.

Les talus privatifs séparant les plates-formes éventuellement générées par l'adaptation à la topographie devront être plantés.

Une attention particulière devra être apportée à la continuité et à la qualité des cheminements piétonniers.

Article 1AUZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à moyen terme réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Elle recouvre une superficie d'environ 5,5 ha.

Article 2AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU-2 sont interdites.

Article 2AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.

Cependant, et nonobstant les dispositions de l'article 2AU.1, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures ou de superstructures,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

Article 2AU.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.10 Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

**Article 2AU.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation,
d'aires de jeux et de loisirs**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 2AU.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, et dans un sens plus large de tout ce qui est exclusivement lié à l'activité agricole, activités annexes comprises.

*La zone A comprend un sous-secteur Ae où les bâtiments en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet **d'un changement de destination** en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (à titre exceptionnel).*

Caractère du sous-secteur « Ae »

Il s'agit d'une partie de la parcelle cadastrée C 1183 d'une superficie de 8 966 m² située en périphérie immédiate du bourg (sur 14 097 m²).

Ce sous-secteur héberge les bâtiments d'un ancien siège agricole désaffecté.

Dans cet espace, les différents locaux peuvent faire l'objet d'un changement de destination (induisant des extensions éventuelles).

Ce sous-secteur bien délimité peut bénéficier de construction(s) nouvelle(s) réservée(s) à des projets municipaux (commune de Saint-Ouen-de-Mimbré) ou communautaires (Communauté de Communes Haute Sarthe Alpes Mancelles) pour l'implantation d'équipements publics, d'équipements sportifs, d'équipements sanitaires, sociaux et d'intérêt collectif, etc.

La commune et la Communauté de Communes Haute Sarthe Alpes Mancelles peuvent cependant envisager des projets avec une structure privée dans le cadre de Société d'Economie Mixte (S.E.M.) ou structure équivalente.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Zone A et sous-secteur Ae

Les carrières,

Toutes constructions, occupations du sol ou installations autres que celles visées à l'article A.2, Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article A.2,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article A.2

Article A.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Zone A

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

1 - A condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- les constructions et installations à usage agricole,
- les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur,
- 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 100 m des principaux bâtiments d'exploitations,
- les bâtiments et installations agricoles 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 (U), des zones A Urbaniser (AU),
- les extensions des constructions et des bâtiments existants,
- pour les activités accessoires à l'activité agricole (gîte, camping à la ferme, ferme auberge, vente directe de produits de l'exploitation, etc.) sont autorisés :
- les extensions des constructions et des bâtiments existants, de même que le changement d'affectation des constructions existants à la date d'approbation de la révision du PLU, situés indifféremment à plus ou moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation,
- les nouvelles constructions à la condition d'être à moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation.
- la reconstruction à l'identique après sinistre sans changement de destination,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit ceux nécessaires à l'activité agricole Les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, sauf impératif technique reconnu et justifié lié à l'exploitation agricole,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, et d'une véranda par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

2 - les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,

3 - les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

Sous-secteur Ae

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au sous-secteur Ae :

- la transformation des bâtiments
- les extensions et/ou nouvelles constructions dans une limite de 50 % de l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments existants, dans la limite de 803 m², à la date d'approbation du PLU au sein du sous-secteur Ae, dans le cadre de la modification n°2 du 7 mars 2019

Article A.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès - voirie

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

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

Les constructions d'habitation prenant accès direct sur les routes départementales sont interdites, sauf accord du gestionnaire de la voie.

Les voies en impasse doivent être inférieure à 80m, et dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Sous-secteur Ae

L'accès des engins de secours, d'incendie et de sécurité devra être assuré à partir de la voie existante.

Article A.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Zone A

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

Les constructions à usage d'habitation et les principaux bâtiments d'exploitation devront se trouver à moins de 200m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours. De plus pour les établissements présentant un risque

particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

Sous-secteur Ae

Les projets devront se raccorder aux différents réseaux en souterrain (eau potable, assainissement « eaux usées », électricité, gaz naturel, fibre très haut débit).

La collecte des déchets sera organisée sur le site à partir d'une aire de présentation d'un abri collectif.

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1500m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, et lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation (sous-secteur Ae), des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

Sous-secteur Ae

Sans objet.

Article A.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone A

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-secteur Ae

Pour toute construction nouvelle, un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie d'accès sera respecté.

Les extensions des constructions existantes pourront avoir une implantation différente à condition de ne pas aggraver la situation actuelle.

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone A

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

Pour les annexes non agricoles, et toute construction à usage d'habitation, le bâtiment doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4mètres.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous-secteur Ae

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4 m.

Les extensions des constructions existantes pourront avoir une implantation différente à condition de ne pas aggraver la situation actuelle.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'habitation :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

Les annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m. .

Sous-secteur Ae

Sans objet.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
4m à l'égout du toit
- pour les bâtiments techniques autorisés :
12m à l'égout du toit

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

Sous-secteur Ae

Il est souhaitable que tout projet nouveau de construction respecte l'aspect et les proportions du bâti existant.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 12 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Zone A

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement.

Pour les constructions à usage d'habitation, toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

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

L'emploi de bardage métallique ou en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement. Les teintes seront mates, en excluant le blanc vif.

En plus pour l'habitation :

L'enduit des façades sera taloché brossé ou légèrement gratté, et sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

II Toitures et polychromie

Pour l'habitation et ses annexes :

La couverture doit être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Pour les abris de jardin, en plus des matériaux de couverture mentionnés ci-dessus, le Shingle est autorisé.

Pour les abris de jardin, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 30 et 50°.

Les toitures des constructions anciennes ou restaurées conserveront leurs pentes originelles, et seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Pour les bâtiments d'exploitation :

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées en usine ou à la masse.

Pour les nouvelles constructions, les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 8 et 20°.

Les toitures des constructions anciennes ou restaurées conserveront leurs pentes originelles, et seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

Sous-secteur Ae

Concernant les bâtiments nouveaux, il n'y a pas de contraintes supplémentaires par rapport à l'article 11 applicable à la zone A.

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction ou extension doit, pour être accepté, garantir une intégration à son environnement.

Les toitures concaves peuvent être autorisées de différents matériaux, ainsi que les toits en terrasse et les toits végétalisés.

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

III Clôtures

Toutes les clôtures seront comprises entre 1,20m à 1,80m de hauteur.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

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

Clôtures pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels (pierres naturelles hourdées à la chaux aériennes).

Pour les nouvelles clôtures leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un mur plein d'une hauteur n'excédant pas 1,60m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,60m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les plaques en béton supérieures à 0,40m de haut sont interdites.

Sous-secteur Ae

Dans la mesure où la parcelle C 1183 devra être close d'une haie champêtre et/ou d'une clôture (de hauteur maximale de 1,20 mètre à 1,80 mètre) sur toute sa périphérie, aucune exigence ne sera imposée au sous-secteur Ae.

Clôtures Agricoles

Des clôtures en haies vives constituées exclusivement d'essences locales doivent être utilisées afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments agricoles.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont interdits en façade, et au sol en façade sur le domaine public.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Sous-secteur Ae

La pose de capteurs solaires est autorisée.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les vérandas seront en harmonie avec l'aspect général de la construction à laquelle elles s'accrochent, notamment de part leur couleur.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Les souches anciennes des cheminées seront conservées (si techniquement possible).

Sous-secteur Ae

Les extensions futures respecteront le bâti actuel mais pourront représenter des caractères architecturaux modernes et adaptés à leurs nouvelles affectations.

Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des emprises publiques.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Article A.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perches et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation, des écrans plantés exclusivement d'essences locales doivent être réalisés pour leur intégration au paysage.

Les chemins creux et les sentiers de randonnées présents sur le territoire communal, et les haies et les écrans végétaux de type bocage les constituant, doivent être maintenus et entretenus.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Les plantations réalisées doivent s’inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages telles que listées dans le Titre 1 :

Nom Latin	Nom Français
Acer campestre	Erable champêtre
Acer pseudoplatanus	Erable sycomore
Alnus glutinosa	Alune glutineux
Berberis vulgaris	Epine-vinette
Betula pubescens	Bouleau pubescent
Betula verrucosa	Bouleau verruqueux
Buxus sempervirens	Buis (persistant)
Carpinus betulus	Charme
Castanea sativa	Châtaignier
Cornus Sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Fagus sylvatica	Hêtre
Frangula alnus	Bourdaie
Fraxinus excelsior	Frêne
Hedera helix	Lierre (persistant)
Ilex quiforium	Houx (persistant)
Juglans Regia	Noyer commun
Ligustrum vulgare	Troène
Lonicera periclyneum	Chèvrefeuille
Malus sp. (variétés locales)	Pommiers
Mespilus germanica	Néflier
Populus tremula	Peuplier tremble
Prunus avium	Mersiser
Prunus padus	Cerisier à grappes
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus sp (variétés locales)	Poiriers

Nom Latin	Nom Français
Quercus petraea = sessiflora	Chêne sessile
Quercus robur = pedunculata	Chêne pédonculé, rouvre
Ribes rubrum	Groseillier rouge
Rosa canina	Rosier des chiens
Rubus idaeus	Framboisier
Ruscus aculeatus	Fragon
Salix alba	Saule blanc
Salix atrocinerea	Saule roux
Salix aurita	Saule à oreillette
Salix caprea	Saule marsault
Salix cinerea	Saule cendré
Salix fragilis	Saule cassant
Salix purpurea	Saule pourpre
Salix triandra	Saule à trois étamines
Salix viminalis	Saule des vanniers, osier
Sambucus nigra	Sureau noir
Sorbus aucuparia	Sorbier des oiseleurs
Sorbus domestica	Comier
Sorbus torminalis	Alisier torminal
Taxus baccata	If (persistant)
Tilix cordata	Tilleul à petites feuilles
Ulex europaeus	Ajonc d'Europe
Ulmus campestris	Orme champêtre
Ulmus glabra	Orme des montagnes
	Orme résista
Viburnum opulus	Viorne obier
Viburnum lantana	Viorne lantane

Article A.14 Coefficient d’occupation du sol

Néant

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit de terrains à protéger en raison de leur caractère naturel et de leur richesse naturelle, à l'habitat en milieu rural, et aux constructions susceptibles d'être rénovées et réhabilitées pour un usage d'habitation

Cette zone est concernée pour partie par les risques naturels liés à l'ancienne carrière. Le secteur concerné est indicé 'r'.

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

Article N.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article précédent N1, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les travaux (rénovation, changement d'affectation (y compris pour une activité de gîte rural)) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et dans la limite d'un logement par groupement de bâtiment. Les changements d'affectation sont autorisés à condition d'être situés à plus de 100m de tout bâtiment agricole en activité au moment du changement d'affectation.
- l'extension des constructions existantes sous conditions :
 - pour les constructions à usage d'habitation ou de logement :
 - dans la limite de 40% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, si cette SHON est inférieure ou égale à 150m²
 - dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, si cette SHON est supérieure à 150m²
 - pour les constructions à usage d'activité existantes à la date d'approbation du PLU : dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

- les creusements, affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- les affouillements et les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des stations de lagunage et d'épuration,
- les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux véhicules, et d'une véranda par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
- les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

Article N.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils devront être au minimum de 4 mètres de large, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions prenant accès sur les routes départementales sont strictement interdites, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

II Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

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.

Article N.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

II Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication hors domaine public seront enfouis. En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

IV Collecte des déchets

Les occupations et utilisation du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets ménagers. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères, ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés, et ils devront s'intégrer au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1500m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de l'élaboration du PLU, et lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

Lors de la vente d'un bâtiment existant à usage d'habitation ou en cas de changement d'affectation, la superficie minimale des terrains sera déterminée par de l'étude de sol définissant les capacités d'assainissement du terrain et permettant un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Article N.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être accolées ou à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les annexes autorisées devront être accolées à l'habitation principale ou à moins de 40m, sur la même unité foncière.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes autorisées :
4m à l'égout du toit
- pour les bâtiments techniques autorisés :
8m à l'égout du toit

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- aux constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration 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, etc.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois, ou en verre ou en matériau translucide.

Les constructions en bois sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit, Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, t en favorisant les teintes mates.

II Toitures et polychromie

L'usage du blanc comme couleur est exclu.

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée plates et de couleur sombre, ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans des matériaux identiques ou similaires à ceux de la construction principale. L'usage du verre comme matériau de couverture est autorisé.

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées à la masse.

L'usage de l'ardoise posée sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les toitures des constructions à usage d'habitation, et leurs annexes associées, auront une pente régulière comprise entre 35 et 55°.

Les pentes des toitures pour les constructions, hors habitations et annexes associées, seront comprises entre 10 et 55 °.

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

Les murs de clôtures seront édifiés en pierres, ou en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

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

Clôtures sur Rue

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle pourra être autorisée.

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide, la hauteur totale ne devant pas dépasser 1,80m,
- soit d'un grillage métallique rigide d'une hauteur de 1,80m maximum, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannicse, seront prohibées.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les nouvelles clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les aérothermes (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

V Divers

Les volets roulants sont autorisés si le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Article N.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée.

Les chemins creux et les sentiers de randonnées présents sur le territoire communal, et les haies et les écrans végétaux de type bocage les constituants, doivent être maintenus et entretenus.

Lorsque des bâtiments posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes régionales telles que listées dans le Titre 1.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.