

DEPARTEMENT DE LA SARTHE (72)

COMMUNE DE SOULIGNÉ-SOUS-BALLON



PLAN LOCAL D'URBANISME

Document n°5 : Règlement écrit

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 2 mars 2026

David CHOLLET, président de la Communauté de
communes Maine Cœur de Sarthe

Signé numériquement par: DAVID CHOLLET
Organisme: CC MAINE CŒUR DE SARTHE
Unité organisationnelle: 0002 200068963
Limites d'utilisation: Explicit Text: ETSI EN 319 411-2 compliant certificates
for natural persons (QCP-N-QSCD) : Signature and Authentication
Explicit Text: ETSI EN 319 411-2 compliant certificates for natural persons
(QCP-N-QSCD) : Authentication and Signature
Date: 17/04/2026 16:08:56

I- LEXIQUE ET DEFINITIONS	4
ARTICLE 1 : Lexique	4
ARTICLE 2 : Précisions utiles pour l'emploi des définitions	6
ARTICLE 3 : Destinations et sous-destinations.....	8
II- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	11
III- DISPOSITIONS GENERALES	12
ARTICLE 1 : Champ d'application territorial.....	12
ARTICLE 2 : Portée du règlement	12
ARTICLE 3 : Règlement national d'urbanisme	12
ARTICLE 4 : Servitudes d'utilité publique	14
IV- DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	15
ARTICLE 1 : Modalités d'application du règlement.....	15
ARTICLE 2 : Dispositions particulières diverses	16
ARTICLE 3 : Prescriptions concernant les risques et nuisances	17
Article 4 : Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques	19
ARTICLE 5 : Dispositions relatives au stationnement	21
ARTICLE 6 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	22
V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – UA / UP / UZ	24
CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN - UA.....	24
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	24
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	26
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	32
CHAPITRE 2 : ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE - UP	33
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	33
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	35
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	39
CHAPITRE 3 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES - UZ.....	40
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	40
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	41
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	43
VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER – 1 AUh et 1AUz	44
CHAPITRE 1 : ZONE A URBANISER POUR L'HABITAT, OUVERTURE IMMEDIATE – 1AUh.....	44
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	44
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	46
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	50
CHAPITRE 2 : ZONE A URBANISER POUR L'ACTIVITE, OUVERTURE IMMEDIATE – 1AUz	51
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	51
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	52
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	54

VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES - A	55
CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE - A.....	55
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	55
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	58
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	62
VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - N	63
CHAPITRE 1 : ZONE NATURELLE - N.....	63
Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	63
Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères.....	67
Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés.....	70
IX- NUANCIER DES TEINTES DES FACADES ET DES MENUISERIES	71

I- LEXIQUE ET DEFINITIONS

ARTICLE 1 : LEXIQUE

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

- **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

- **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

- **Construction**

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

- **Construction existante**

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

- **Emprise au sol**

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

- **Extension**

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

- **Façade**

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

- **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

- **Voies ou emprises publiques**

La voie publique, qu'elle soit intégrée dans le domaine public ou dans un domaine privé, s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

- **Limites séparatives**

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

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

- **Local accessoire**

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

- **Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre correspond à la proportion de surfaces de pleine terre sur la surface de la parcelle ou des parcelles du projet.

Les surfaces de pleine terre correspondent aux espaces libres ou non bâtis de la parcelle répondant à deux critères :

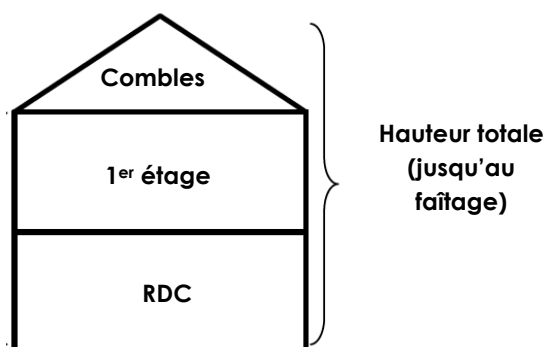
- être perméable et végétalisé,
- ne comporter que le passage d'éventuels réseaux comme l'électricité, internet, eau potable, assainissement, etc.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace de pleine terre pour la moitié de leur surface.

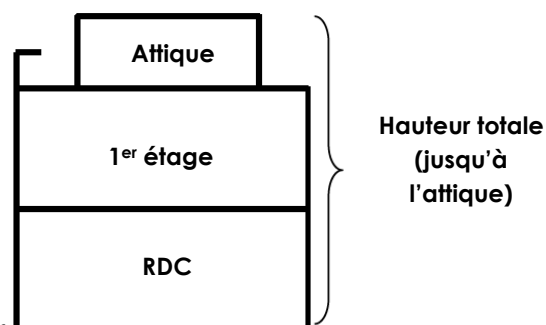
- **Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande et jusqu'au point le plus haut de la construction (hauteur totale).

- **Pour une construction avec toiture en pente**



- **Pour une construction avec toiture-terrasse**



En outre, il est précisé que :

- dans le cas d'un terrain naturel en pente, la hauteur doit s'apprécier depuis le milieu de la

façade de la construction donnant sur la voie.

- dans la hauteur totale, ne sont pas comptabilisés les éléments techniques de faible emprise tels que cheminées, éoliennes, machineries, etc.
- les règles de hauteur maximale définies par le règlement écrit ne s'appliquent pas :
 - o aux bâtiments publics ou assurant une mission de service public ou d'intérêt général. Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
 - o aux ouvrages spécifiques et aux installations techniques de grande hauteur (éoliennes, château d'eau, silos, pylônes, etc.). Pour ces constructions et installations, la hauteur maximale n'est pas règlementée.
 - o à la reconstruction ou à l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle définie par le règlement dès lors qu'elle ne conduise pas à dépasser la hauteur initiale de la construction.

- **Unité foncière**

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

ARTICLE 2 : PRECISIONS UTILES POUR L'EMPLOI DES DEFINITIONS

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique ci-avant pour en faciliter l'application.

- **Annexe**

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières.

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU(i), pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Bâtiment**

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

- **Construction**

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence).

Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

- **Emprise au sol**

Cette définition reprend les termes de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code.

On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

- **Extension**

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

- **Façade**

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU(i) de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

- **Gabarit**

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

- **Hauteur**

Il est précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

- **Limites séparatives**

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

ARTICLE 3 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme, l'article 1 du règlement de chaque zone fait mention des destinations et sous-destinations autorisées avec ou sans condition et interdites au sein de chaque zone.

Ces destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

- **Exploitation agricole et forestière**

La destination de *construction* « *exploitation agricole et forestière* » comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « *exploitation agricole* » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une

activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions et installations destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « *exploitation forestière* » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Habitation**

La destination de construction « *habitation* » comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « *logement* » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « *hébergement* ». La sous-destination « *logement* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « *hébergement* » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

- **Commerce et activité de service**

La destination de construction « *commerce et activité de service* » comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « *artisanat et commerce de détail* » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « *restauration* » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « *commerce de gros* » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « *activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « *hôtels* » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « *autres hébergements touristiques* » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « *cinéma* » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

La destination de construction « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « *salles d'art et de spectacles* » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « *équipements sportifs* » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « *lieux de culte* » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « *autres équipements recevant du public* » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

- **Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire**

La destination de construction « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination « *industrie* » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « *entrepôt* » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination « *bureau* » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination « *centre de congrès et d'exposition* » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « *cuisine dédiée à la vente en ligne* » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

II- MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

Pour l'utiliser, effectuez les opérations suivantes :

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

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

- Les servitudes d'utilité publique, dont la notice et la carte sont jointes au dossier de PLU (document n°6 du PLU).
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui présentent un caractère opposable. Elles déterminent des principes de programmation et d'aménagement à respecter et avec lesquels les projets d'aménagement et de construction doivent être compatibles (document n°3 du PLU).

III- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Soulligné sous Ballon.

Il s'accompagne d'un règlement graphique présentant :

- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du territoire (échelle : 1/5000)
- Le zonage et les prescriptions réglementaires applicables à l'échelle du bourg (échelle : 1/2500)

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

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT

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

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

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

ARTICLE 3 : REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

Restent donc applicables :

- **Article R.111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-20** : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus au 2° bis de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.
- **Article R111-21** : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.
- **Article R111-22** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction

:

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Article R111-23** : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
 - 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
 - 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
 - 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - 4° Les pompes à chaleur ;
 - 5° Les brise-soleils.
- **Article R111-24** : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

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

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

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

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

l'environnement.

- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 4 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le présent règlement s'applique dans le respect des dispositions spécifiques éventuellement mises en place dans le cadre des servitudes d'utilité publique telles que reportées dans la partie « Annexes » du PLU.

Pour rappel, le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- I1 et I3 : Servitude autour d'une canalisation de gaz
- I4 : Servitude autour d'une ligne aérienne d'électricité
- PT2 : Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles
- PT3 : Servitude attachée aux réseaux de télécommunication
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables
- EL7 : Alignement

IV- DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

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

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

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

- **Des prescriptions surfaciques :**

- ✓ **Les périmètres d'OAP** : contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.
- ✓ **Les périmètres de zones humides fonctionnelles et code de l'environnement** à protéger suivant les dispositions des articles L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (Document n°3).
- ✓ **Les zones soumises à un risque d'inondation** selon le périmètre de l'Atlas des zones inondables de l'Orne Saosnoise.
- ✓ **Les secteurs de sensibilité archéologiques**, soumis aux dispositions du code du patrimoine.
- ✓ **Les emplacements réservés** auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ **Les bâtiments pouvant changer de destination**, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation en bordure du gazoduc** au sein desquelles des règles spécifiques s'appliquent en vertu des servitudes d'utilité publique I1 et I3 associées et précisées dans les annexes du P.L.U.

- **Des prescriptions linéaires :**

- ✓ **Les éléments de paysage** (haies et alignements d'arbres), à préserver suivant les dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (document n°3).
- ✓ **Les itinéraires piétons, cycles et/ou équestres** à protéger.
- ✓ **Les voies départementales**, en bordure desquelles la création d'accès est réglementée

- **Des prescriptions ponctuelles :**

- ✓ **Un site susceptible d'avoir été pollué** (liste non exhaustive),

- ✓ **Le patrimoine bâti** (manoirs, châteaux, calvaires etc.) à préserver suivant les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement et au document OAP (document n°3),
- ✓ **Les arbres remarquables à protéger** en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES DIVERSES

1) Permis de démolir

Conformément aux dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme le permis de démolir est institué sur l'ensemble de la zone UA et sur les éléments de patrimoine bâti remarquable (L151-19) pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments.

2) Clôtures

La réalisation de clôture en limite du domaine public nécessite une déclaration préalable dans toutes les zones.

Sont exclues de déclaration préalable les clôtures à usages agricoles ou forestières.

Les clôtures en limite du domaine public devront être compatibles, le cas échéant, avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **B3c : Travailler sur un traitement qualitatif des clôtures.**

3) Reconstruction à l'identique

La reconstruction est admise pour un bâtiment détruit ou démoli à condition :

- que celui-ci ait été régulièrement autorisé,
- que la destruction ou la démolition ait moins de dix ans
- que le bâtiment ne soit pas situé dans un secteur touché par des risques d'inondations et ayant été cartographié comme inconstructible depuis l'évènement.

4) Périmètre des secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielle » et « densité »

Tout projet localisé à l'intérieur de ces périmètres « OAP » devra être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation spatialisée concernée, en termes de programme, de composition, d'équipement et d'échéancier d'aménagement.

5) Changement de destination dans les zones A et N

Le changement de destination des constructions en zones A et N ne peut être admis que :

- s'il est en lien avec l'activité agricole ou en lien avec une activité complémentaire au siège d'exploitation (en zone A),
- pour les éléments repérés au règlement graphique, dans les conditions fixées au règlement des zones A et N.

La demande de changement de destination doit ensuite être soumise pour avis (conforme) à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour les constructions situées dans les zones A, ou à la Commission Départementale de Protection de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) pour les constructions situées dans les zones N.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

6) Emplacement réservé

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

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

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

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

7) Zone de sensibilité archéologique

Dans les zones de sensibilité archéologique, le maire a la possibilité de transmettre, pour instruction, au service régional de l'archéologie, les demandes d'autorisation d'occuper le sol et les projets d'aménagement de toute nature situés dans l'emprise des sites archéologiques indiqués.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 3 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES ET NUISANCES

1) Risques d'inondation par débordement de cours d'eau

Le présent règlement définit des limitations aux possibilités de construire et d'aménager dans les zones concernées par ce risque. A l'intérieur de ces secteurs, sont interdits :

- Les nouvelles constructions ou extension de construction existante à usage d'habitation, à l'exception d'abris démontables de moins de 20 m² d'emprise au sol, sauf si celles-ci sont de nature à améliorer la sécurité des personnes sans augmentation de l'emprise au sol.
- Les installations et aménagements faisant obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès.
- Les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux.
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa.

2) Mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles

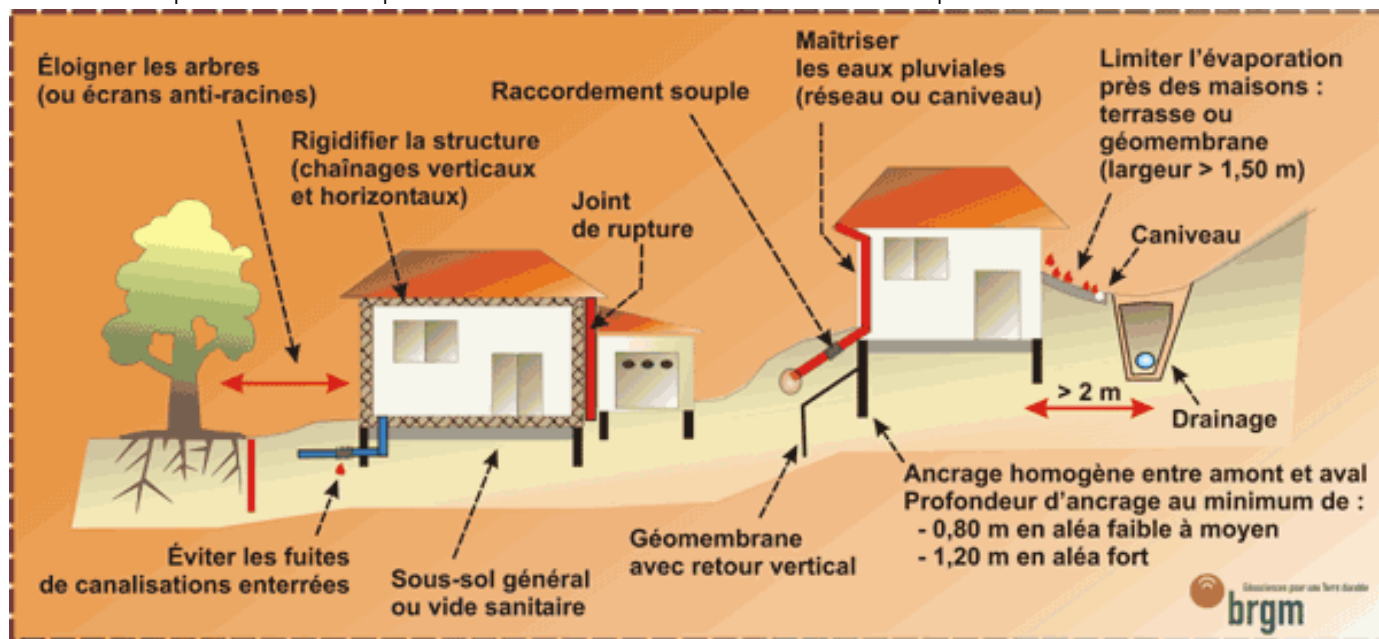
L'ensemble du territoire, et plus particulièrement le centre-bourg, est concerné par ce risque, c'est pourquoi il n'est pas cartographié sur le règlement graphique.

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

Il est rappelé que les différentes zones du PLU sont marquées par la présence d'un risque de mouvement de terrain principalement lié au retrait-gonflement des argiles. Conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation, dans les zones d'exposition forte ou moyenne, la réalisation d'une étude géotechnique est requise lors de la vente d'un terrain non bâti constructible.

Comment construire sur un sol sensible au retrait-gonflement ? (extrait du site www.argiles.fr)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.



Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

3) Risque sismique

L'ensemble du territoire est concerné par le risque sismique d'aléa faible.

Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.

4) Sites susceptibles d'avoir été pollués (base de données CASIAS et communales)

Sur ces sites susceptibles d'avoir été pollués, non exhaustifs, il est fortement recommandé au demandeur de réaliser les études de sol nécessaire pour s'assurer de la présence d'une éventuelle pollution et des moyens de la prendre en compte dans le projet. Conformément à l'article R.11-2 du code de l'urbanisme, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE 4 : PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES ELEMENTS DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET SECTEURS ECOLOGIQUES

1) Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâtis à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Prescriptions relatives au patrimoine bâti identitaire protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (ensemble de la zone UA et éléments isolés):
 - ✓ Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
 - ✓ Le permis de démolir pourra être accordé :
 - en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
 - pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors de l'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre,
 - ✓ La réhabilitation des éléments de patrimoine identifiés au zonage doit être compatible avec les principes détaillés dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG** et **C2 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL IDENTITAIRE**
- Prescriptions relatives aux éléments de petit patrimoine bâti (fours à chanvre, lavoirs, calvaires, puits...):
 - ✓ Toute démolition totale ou partielle d'un élément repéré au règlement graphique doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir.
 - ✓ Le permis de démolir pourra être accordé :
 - en raison du péril et de l'état d'insalubrité de la construction démontrant l'impossibilité de mise en œuvre de travaux de consolidation et/ou restauration du bâtiment,
 - pour la mise en valeur de l'élément patrimonial lors de l'un aménagement ou d'une extension. Les travaux devront préserver l'intérêt du bâtiment et seront en accord avec son architecture et ses mises en œuvre.
 - ✓ Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **C3 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PETIT PATRIMOINE BATI**

2) Dispositions applicables aux éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver, identifiés au zonage, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie ou un alignement d'arbres identifiés au règlement graphique sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - ✓ des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité ou dangereux, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - ✓ de l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - ✓ de toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'essouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies et alignements d'arbres relevés au règlement graphique doivent être préservés. La suppression ou la modification des éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, laquelle pourra être accordée dans les conditions suivantes :
 - ✓ **Pour les haies soumises à protection stricte**
La suppression d'une haie protégée est interdite sauf lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie et sous condition d'un remplacement, sur place, des arbres ou linéaires d'arbres supprimés.
 - ✓ **Pour les haies soumises à protection réglementée**
La suppression d'une haie protégée est interdite. Sous réserve du respect de la démarche « éviter, réduire, compenser », cette suppression peut être admise de manière dérogatoire :
 - dans le cas de création d'un nouvel accès, limité à un accès par unité foncière et à 10 mètres de longueur maximum,
 - dans le cas de création de passage de voies nouvelles,
 - pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes...) notamment ceux nécessaires à l'activité agricole,
 - lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) d'un linéaire équivalent à celui supprimé et d'intérêt environnemental équivalent (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques avec les haies existantes). Le déplacement du talus et/ou la reconstitution de la haie devra être réalisée sur le territoire communal et à une distance maximale de 500 mètres du talus/haie supprimé.

3) Dispositions applicables aux éléments de type arbres à préserver, identifiés au zonage en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les arbres relevés au règlement graphique doivent être préservés.

La suppression d'un arbre au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. La suppression de l'arbre ne sera admise que si son état sanitaire le justifie et au regard du risque qu'il génère pour la sécurité des biens et des personnes.

4) Dispositions applicables aux chemins de randonnées à préserver (piétons, cycles, équestres), identifiés au zonage en application des dispositions de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme :

Tout aménagement réalisé sur un itinéraire piéton, cycle ou équestre relevé au règlement graphique doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

La modification de l'itinéraire protégé peut être autorisée lorsqu'il a pour objectif de renforcer la sécurité des usagers ou la qualité paysagère de l'itinéraire.

5) Dispositions applicables aux zones humides « fonctionnelles » et « code de l'environnement », identifiées au zonage, pour des motifs d'ordre écologique, en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol de nature à entraîner leur destruction ou à compromettre leurs fonctionnalités (remblais, déblais, affouillements, exhaussements, constructions, ...) sont interdits.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après mise en œuvre de la démarche « éviter, réduire, compenser » et uniquement s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en-dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en-dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant
- L'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique
- La nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer les zones humides ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement.

Les mesures compensatoires seront mises en œuvre conformément à la réglementation et aux préconisations du SDAGE Bretagne et des SAGE Sarthe-Amont et Huisne en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU.

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Un regroupement de places sur un espace collectif est possible dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un ensemble de logements, activités ou services.

Les places de stationnement doivent être localisées de manière à ne pas gêner la voie publique ou privée et ne pas empêcher une division parcellaire future.

Le nombre de places exigé est apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

- En zones UP et 1AUh, le projet comprendra au minimum deux places de stationnement par logement, assurées en dehors du domaine public à l'exception des logements financés par un prêt aidé de l'Etat pour lesquels il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement.

Pour les établissements recevant du public et les opérations de logements collectifs, des aires de stationnement sécurisées pour les deux roues doivent être aménagées.

1) Desserte par les voies

- ✓ Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- ✓ Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.
- ✓ Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- ✓ Les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager prenant accès sur une voie publique doivent être transmis au service gestionnaire de la voirie pour lui permettre de donner un avis sur la sécurité au regard de la circulation.
- ✓ Les voies publiques ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.
- ✓ Pour les voies en impasse, il peut être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères, ...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- ✓ Les voies et chemins piétons doivent présenter des caractéristiques conformes à la réglementation portant sur l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

2) Création d'accès sur le réseau départemental structurant

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'un accès existant sur les voies départementales identifiées sur les documents graphiques est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés. Seuls peuvent être autorisés sur les portions de voies concernées :

- ✓ la création d'accès strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels indispensables aux travaux d'exploitation des terres agricoles ou à une activité liée à la route,
- ✓ les équipements d'infrastructures, les constructions ou opérations d'ensemble présentant un caractère d'intérêt général pour la commune ou tout autre collectivité, après autorisation expresse du gestionnaire de la voirie et sous condition de réalisation d'un aménagement de sécurité adapté à la nature du trafic engendré par le projet.

3) Desserte par les réseaux

Dispositions relatives à l'alimentation en eau potable

- ✓ Le branchement sur un réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- ✓ En cas d'alimentation complémentaire par un puits privé, une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits, etc.). Il est rappelé que l'alimentation en eau potable en vue de la consommation humaine ne peut s'effectuer que par le réseau public d'alimentation en eau potable.

Dispositions relatives à l'assainissement eaux usées

- ✓ Le branchement sur un réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un assainissement.
- ✓ A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mis en place après avis favorable du SPANC de la Communauté de communes Maine Cœur de Sarthe pour toute

construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. La surface du terrain doit alors être compatible avec le dispositif d'assainissement non collectif envisagé.

- ✓ Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

Dispositions relatives à l'assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales :

- ✓ Pour la gestion des eaux pluviales, les projets devront être compatibles avec les principes exposés dans l'OAP thématique D2 – FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES.
- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être prioritairement assurée sur la parcelle pour toutes les zones.
- ✓ Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).
- ✓ Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain, ...).
- ✓ Tout rejet d'eaux pluviales dans un réseau public (fossés, réseaux aménagés, collecteurs, ...) doit recueillir l'accord préalable du service gestionnaire du réseau.
- ✓ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les travaux et aménagements adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- ✓ Pour les opérations d'ensemble, le ou les modes de gestion des eaux pluviales doivent être définis pour l'ensemble de l'opération lors du dépôt de Permis d'Aménager.

Dispositions particulières :

- ✓ L'infiltration des eaux pluviales ne doit pas perturber le fonctionnement des dispositifs d'assainissement non collectif présents le cas échéant.
- ✓ A l'intérieur des périmètres de protection des points de captage d'eau potable, le recours à des systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales est interdit.

Dispositions relatives à la gestion des déchets ménagers

- ✓ Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif peut être exigé pour toute opération de groupe de logements, en fonction de la configuration, de l'importance de l'opération et du mode de collecte des déchets en vigueur.

Dispositions relatives aux réseaux : Electricité - Gaz – Fibre optique - Télécommunications

- ✓ Pour les opérations groupées de logements ou activités, les réseaux publics et les branchements privés situés dans le périmètre de l'opération doivent être entièrement souterrains.
- ✓ Les éléments de type : coffres de branchement, armoires électriques, bornes de parcimètre, transformateur, devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers, et/ou être intégrés aux bâtiments plutôt qu'implantés isolément dans l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.
- ✓ Les aménagements et ouvrages souterrains doivent prévoir les fourreaux nécessaires à l'installation de nouveaux câbles dans le cadre du développement des communications électroniques.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES – UA / UP / UZ

CHAPITRE 1 : ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN - UA

Caractère de la zone :

La zone UA comprend les secteurs urbains historiques du centre-bourg de la commune. La zone prend place sur un axe Nord-Sud le long de la Départementale 300 et selon un axe Est-Ouest le long de la rue Charles Letailleur.

La zone est marquée par la présence dominante d'un habitat ancien, à l'identité architecturale forte. Elle se caractérise par une organisation dense du bâti, des alignements sur rue, une mitoyenneté quasi systématique des constructions.

Ces ensembles urbains traditionnels participent à la qualité du cadre de vie de la commune. La préservation des caractéristiques architecturale et urbaine de ce tissu ancien apparaît donc être un enjeu fort.

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UA est protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

Elle a vocation à engager un renouvellement urbain et à poursuivre l'accueil de constructions, dans le respect de ses caractéristiques traditionnelles.

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UA1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

HABITATION		
	Logement	V
	Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
	Artisanat et commerce de détail	V
	Restauration	V
	Commerce de gros	V
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
	Hôtels	V
	Autres hébergements touristiques	V
	Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Lieux de culte	V
	Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
	Industrie	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.		
	Entrepôt	V*
<u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.		
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL		
	Affouillements et exhaussements du sol	V*
<u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique		
	Terrain de camping	X
	Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	V*
<u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.		
	Aires de stationnement ouvertes au public	V
	Aire de dépôt de véhicules	X
	Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X

Installation d'une résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de son utilisateur	V
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant et avec les caractéristiques de la zone, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

Article UA2 - Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « spatialisées »**, le programme de logements devra être compatible avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre minimum et la typologie de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientations d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A - TRAVAILLER SUR LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DES DIVISIONS PARCELLAIRES EN ZONES UA ET UP

B3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

C1 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG

D - S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Article UA3 :Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne doit pas dépasser **12 m de hauteur totale**.
- La hauteur des **annexes dissociées** de l'habitation ne doit pas dépasser **5 m de hauteur totale**.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités, ...) ne doit pas dépasser 12 m de hauteur totale.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans les cas figurant au lexique reporté en préambule du présent règlement,
- Lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si elles sont non visibles depuis l'espace public,
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

2) Implantation des constructions

Dispositions générales :

- Pour préserver le caractère de centre bourg de la zone, le mode d'implantation des constructions doit préserver les alignements bâtis sur rue. Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives latérales (cf. schéma 1).

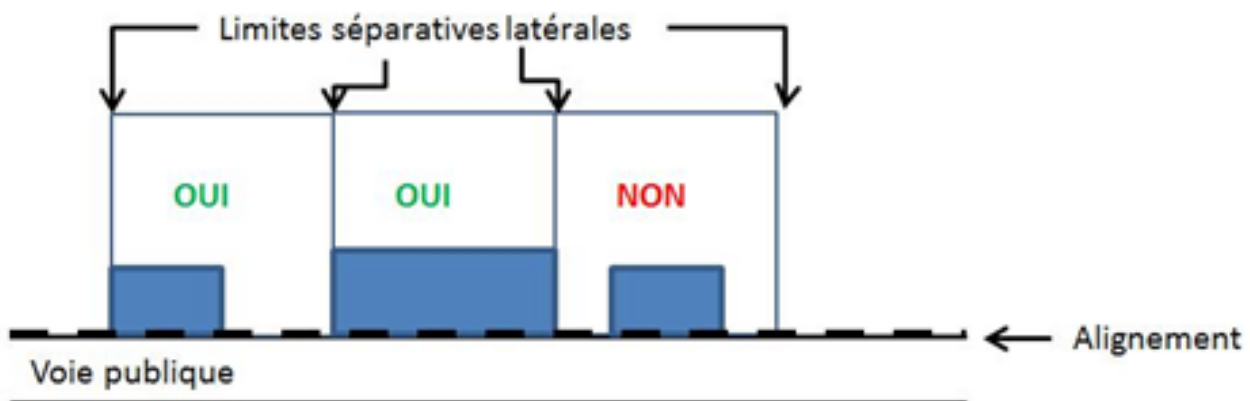


Schéma 1 : Exemple d'implantation possible

- Lorsqu'une construction (annexes et extensions comprises) est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 2m pour les façades ouvertes.
- Une implantation en recul de la voie, d'un maximum de 6m, peut être admise à condition de marquer la continuité sur rue :
 - ✓ Par le maintien d'éléments existants tels que des bâtiments annexes ou clôtures traditionnelles pouvant être employés conjointement.
 - ✓ Par la création de murets de clôtures et murs qui vont venir marquer la continuité bâtie.

Autres dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- Les constructions nouvelles et annexes dissociées à condition d'être implantées à l'arrière d'une habitation d'ores et déjà existante et de mutualiser les accès sur la rue principale (construction en 2^{ème} rang, urbanisation d'un cœur d'îlot, etc.)
- Des raisons de sécurité (visibilité, ...).
- Tenir compte d'une topographie très accidentée (talus, ...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue, ...).
- Étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie.
- Les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques, ...
- Des opérations d'ensemble dont le parti urbanistique est justifié à condition de démontrer des qualités d'intégration urbaine.
- Des démarches bioclimatiques justifiées et globales (intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines).

Article UA4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver, se référer aux dispositions générales du règlement.

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

- Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques C.
- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :
 - ✓ En toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires, etc.
 - ✓ En façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre)

On pourra également admettre des positionnements et dimensions différents de ceux définis au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes, ...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes, ...).

Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :

- ✓ Justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
- ✓ Démonstre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse, ...) ainsi que l'emploi à nu de plaques fibrociment est interdit.
- L'emploi de tôles ondulées est strictement interdit.

Dispositions particulières applicables aux constructions neuves et à la réhabilitation du bâti ancien

Sont considérées comme anciennes les constructions datant d'avant 1950

Les constructions neuves et réhabilitations doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **C1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG**

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel (teintes crème ; teintes claires et teintes chaudes allant du ocre au jaune clair ou au « roussard ») et doivent s'inspirer du nuancier des couleurs de façades joint en annexe du présent règlement.
- Dans le cadre de travaux de réhabilitation du bâti ancien, ceux-ci devront permettre de conserver les éléments de décor et de modénature visibles depuis l'espace public, dans leurs formes, proportions et matériaux : ornements (encadrements, arêtières, bandeaux, corniches, linteaux, appuis, etc.), lucarnes traditionnelles, souches de cheminées, modénatures, ferronneries, etc.
- La réalisation d'une isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre et des façades traditionnelles donnant sur la rue est interdite.

Ouvertures et menuiseries

- Les ouvertures en façade des voies et emprises publiques ou en toiture doivent respecter les normes suivantes :
 - présenter un aspect plus haut que large sauf dans le cadre de façades commerciales ou d'équipements publics,
 - respecter l'ordonnancement régulier des ouvertures existantes dans le cadre de la création ou de la modification d'ouvertures.
- Les teintes des menuiseries doivent s'inspirer du nuancier des couleurs de menuiseries joint en annexe du présent règlement, en particulier pour les bâtiments anciens (avant 1950).
- La pose de volets roulants est interdite dans la zone.

Toitures

- Les toitures en pente du corps principal des constructions principales à usage d'habitation devront :
 - présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale,
 - être réalisées en ardoises (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuiles de pays de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 60 au m²) sauf dans le cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment couvert avec un autre matériau où la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine à l'exception de la tôle ondulée

- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles et élément de toiture d'intérêt architectural et patrimonial (épi de faîtage, cheminée) doivent être préservées dans leurs matériaux, formes et proportions.
- Le recours à des toitures-terrasses ou à des pentes plus faibles que celle mentionnée ci-dessus peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain :
 - pour une portion de la construction principale limitée à 30% de l'emprise au sol globale de la construction et non visible depuis l'espace public,
 - pour les annexes à l'habitation,
 - pour les équipements publics,
 - pour les bâtiments d'activités,
 - pour des constructions d'habitat collectif comprenant plusieurs niveaux (minimum R+2).
- Dans le cadre de l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture, ceux-ci doivent respecter l'ordonnancement de la composition architecturale du bâtiment (rythme des ouvertures en façade, dimension, etc.)

Clôtures

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **B3 – TRAVAILLER SUR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**.

Les clôtures et murets :

- N'ont pas de caractère obligatoire.
- Doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Doivent (ainsi que les portails, portillons et accessoires) présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie du bâtiment principal,
- Doivent respecter une hauteur maximale de 2m, sauf :
 - dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture ou d'un muret plus hauts déjà existants réalisés en matériaux traditionnels
 - dans le cas d'une continuité avec une clôture voisine.

S'ajoutent pour les clôtures et murets donnant sur l'espace public :

- Ils doivent être constitués soit :
 - ✓ d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur maximale de 2m,
 - ✓ d'un muret en pierre ou enduit d'une hauteur maximale d'1 mètre, surmonté d'éléments à claire-voie (grille, grillage, lisses, etc.), l'ensemble du dispositif ne devant pas excéder 2 mètres de hauteur.
 - ✓ L'ensemble peut être doublé ou non d'une haie d'essences locales.
- Sont interdits : Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, panneaux de bois, toiles, pare-vues et matières plastifiées, résines et matériaux composites.

2) Obligations en matière de performance énergétique

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **D – S'ENGAGER VERS UN URBANISME DURABLE**

Article UA5 : Traitements environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver, se référer aux dispositions générales du règlement.

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 – FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».
- Dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif et de préserver le potentiel d'accueil de la biodiversité, les espaces de pleine terre doivent respecter les normes suivantes :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre minimal
< 200 m ²	0%
201 à 400 m ²	20%
401 à 800 m ²	40%
801 à 2000 m ²	60%
> 2000 m ²	80%

- Par ailleurs :
 - ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
 - la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle/lot issu(e) de l'opération,
 - pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

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

- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Il convient d'intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers: clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 2 : ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE - UP

Caractère de la zone :

La zone UP recouvre l'essentiel de la zone urbaine du bourg de Soulligné-sous-Ballon. Il s'agit des secteurs d'extension pavillonnaire datant des années 1960 à aujourd'hui, réalisés dans le cadre d'opération d'ensemble ou au coup par coup le long des voies principales d'accès au bourg.

Malgré des différences de datation des constructions dans la zone, le tissu bâti présente des caractéristiques générales communes. Le tissu urbain, moins dense, est constitué de divers pavillons standardisés en milieu de parcelle.

Sur Soulligné-sous-Ballon, cette zone se caractérise également par la présence d'importants espaces libres de toutes constructions, au cœur d'îlots habités, dont la reconquête apparaît être un enjeu fort.

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

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UP1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
Conditions : - L'extension et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU	
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V

Cinéma	V
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie <u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	V*
Entrepôt <u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	V*
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs <u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	V*
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de son utilisateur	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées <u>Conditions :</u> - Leur implantation en milieu urbain doit être compatible avec l'habitat environnant et avec les caractéristiques de la zone, - Elles ne doivent pas présenter de risques ou être susceptibles de générer des nuisances pour la population riveraine	V*

Article UP2 - Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « spatialisées »**, le programme de logements devra être compatible avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre minimum de logements à réaliser.
- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientations d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

A – TRAVAILLER SUR LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DES DIVISIONS PARCELLAIRES EN ZONES UA ET UP

B3 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

D - S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Article UP3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne doit pas dépasser **12 m de hauteur totale**.
- La hauteur des **annexes dissociées** de l'habitation ne doit pas dépasser **5 m de hauteur totale**.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités, ...) ne doit pas dépasser 12 m de hauteur totale.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans les cas figurant au lexique reporté en préambule du présent règlement,
- Lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si elles sont non visibles depuis l'espace public,

- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

2) Implantation des constructions

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- Par rapport aux limites séparatives, les nouvelles constructions peuvent être implantées :
 - librement sur la parcelle (sur les limites séparatives ou en retrait) si la façade ou la toiture ne comporte aucune ouverture,
 - en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives si la façade ou la toiture est ouverte (mur ou toiture ayant au moins une ouverture, quelle que soit sa dimension ou sa forme).

Article UP4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B3 – TRAVAILLER SUR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :
 - ✓ En toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
 - ✓ En façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)
- On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes, ...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes, ...).
- Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :
 - ✓ Justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,

- ✓ Démonstre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

- L'emploi à nu de plaques fibrociment, bardage bac acier est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse, ...).

Dispositions applicables à toutes les constructions (neuves ou existantes)

Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment ancien datant d'avant 1950, il est recommandé de suivre les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **C1 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE DU BOURG**

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Pour les bâtiments anciens (avant 1950), les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel (teintes crème ; teintes claires et teintes chaudes allant du ocre au jaune clair voire au « roussard ») et s'inspirer du nuancier des couleurs de façades joint en annexe du présent règlement.

Ouvertures et menuiseries

- Les teintes des menuiseries doivent s'inspirer du nuancier des couleurs de menuiseries joint en annexe du présent règlement, en particulier pour les bâtiments anciens (avant 1950).
- Dans le cadre de l'installation de volets roulants sur les façades ouvertes sur l'espace public, les coffres ne devront pas être visibles (positionnement à l'intérieur de la construction, mise en place d'un lambrequin, etc.)

Toitures

- Les pentes des toitures sont libres.
- Toutefois, dans le cas d'habitations présentant une toiture en pente, elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm) ou en tuiles de pays de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 60 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.). L'usage du zinc ou un matériau similaire est également admis.

Clôtures

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3 – TRAVAILLER SUR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.

Les clôtures et murets :

- N'ont pas de caractère obligatoire.
- Doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Doivent (ainsi que les portails, portillons et accessoires) présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie du bâtiment principal,
- Doivent respecter une hauteur maximale de 2m, sauf :
 - dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture ou d'un muret plus hauts déjà existants réalisés en matériaux traditionnels
 - dans le cas d'une continuité avec une clôture voisine.

- Sont interdits : Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, toiles.

S'ajoutent pour les clôtures et murets donnant sur l'espace public :

- dans le cas d'une clôture opaque, sa hauteur sera limitée à 1,5 m. Lorsque la parcelle est située en bordure de plusieurs voies, cette hauteur d'1,5 m ne sera applicable que sur la limite où est situé l'accès principal à la parcelle.
- Les clôtures donnant sur l'espace public peuvent être doublées d'une haie d'essences locales

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'OAP thématique D : S'ENGAGER VERS UN URBANISME DURABLE.

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

Article UP5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 – FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».
- Dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif et de préserver le potentiel d'accueil de la biodiversité, les espaces de pleine terre doivent respecter les normes suivantes :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre minimal
< 200 m ²	0%
201 à 400 m ²	20%
401 à 800 m ²	40%

801 à 2000 m ²	60%
> 2000 m ²	80%

- Par ailleurs :
 - ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
 - la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle/lot issu(e) de l'opération,
 - pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

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

- En cas de division parcellaire, les espaces libres doivent être composés de manière à préserver l'intimité des espaces privatifs sur la construction déjà existante
- Il convient d'intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers: clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 3 : ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES - UZ

Caractère de la zone :

La zone UZ couvre un site d'activités au sud du bourg de Souigné sous Ballon accueillant une entreprise susceptible de se développer à terme.

La zone est entièrement dédiée aux activités économiques et à leur développement.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UZ1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	V*
<u>Conditions :</u> Les constructions sont destinées à des activités artisanales définies en application des articles L.111-1 à L.111-3 du code de l'artisanat.	
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X

Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de 3 mois consécutifs	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	V

Article UZ2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Article UZ3 - Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à **12 m de hauteur totale**.

La hauteur maximale peut être dépassée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment
- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).

2) Implantation des constructions

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce retrait doit être d'au moins 3m.

Article UZ4 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Façades et toitures

- L'ensemble des façades et toitures, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les façades seront enduites, en bardage non brillant ou en bois avec la possibilité de combiner les matériaux et les couleurs pour alléger les volumes.
- La teinte des façades et des toitures doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. L'emploi de teintes de couleurs vives ou criardes est proscrite.

Clôtures

Les clôtures et murets :

- N'ont pas de caractère obligatoire.
- Doivent présenter une simplicité d'aspect et permettre d'assurer la qualité urbaine de la zone.
- Doivent respecter une hauteur maximale de 2m
- Sont interdits : Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, toiles.

2) Obligations en matière de performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article UZ5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 – FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

VI- DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX ZONES A

URBANISER – 1 AUH ET 1AUZ

CHAPITRE 1 : ZONE A URBANISER POUR L'HABITAT, OUVERTURE IMMEDIATE – 1AUH

Caractère de la zone :

La zone 1AUh comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue de permettre le développement de l'habitat sur la commune. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

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

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et règlementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AUh1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

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

HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X

Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie <u>Conditions :</u> - L'activité ne génère pas de nuisances ou de risques incompatibles avec la proximité d'habitations.	V*
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs <u>Conditions :</u> - La caravane est située dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur de la caravane.	V*
Aires de stationnement ouvertes au public	V
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de 3 mois consécutifs	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées	X

Article 1AUh2 - Mixité sociale et fonctionnelle

- Dans les secteurs délimités au règlement graphique comme étant soumis à **orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dites « spatialisées »**, le programme de logements devra être compatible avec les prescriptions définies au sein des fiches du document n°3 Orientations

d'Aménagement et de Programmation, et notamment le nombre minimum et la typologie de logements à réaliser.

- Dans le cas d'une opération réalisée sur une partie uniquement du secteur soumis à Orientations d'aménagement et de programmation, le demandeur devra garantir que l'opération ne compromette pas et/ou ne rende pas plus onéreux ou techniquement plus difficile l'aménagement du reste de la zone, tel que prévu au sein des fiches du document n°3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Un schéma d'organisation globale de la zone délimitée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doit être joint à la demande, justifiant notamment les équilibres de densité.

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 : Orientations d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

- A** – TRAVAILLER SUR LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DES DIVISIONS PARCELLAIRES EN ZONES UA ET UP
- B3** - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION
- D** - S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Article 1AUh3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère des constructions existantes.
- Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne doit pas dépasser **12 m de hauteur totale**.
- La hauteur des **annexes dissociées** de l'habitation ne doit pas dépasser **5 m de hauteur totale**.
- La hauteur totale des autres constructions (équipements, bâtiments d'activités, ...) ne doit pas dépasser 12 m de hauteur totale.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans les cas figurant au lexique reporté en préambule du présent règlement,
- Lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable si elles sont non visibles depuis l'espace public,
- Une hauteur supérieure à celles définies au présent article peut être admise jusqu'à une hauteur équivalente à un bâtiment contigu.

2) Implantation des constructions

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est libre dès lors qu'elles n'entravent pas la visibilité et la sécurité des usagers des voies.
- Par rapport aux limites séparatives, les nouvelles constructions peuvent être implantées :
 - librement sur la parcelle (sur les limites séparatives ou en retrait) si la façade ou la toiture ne comporte aucune ouverture,
 - en respectant un retrait minimal de 2 mètres par rapport aux limites séparatives si la façade ou la toiture est ouverte (mur ou toiture ayant au moins une ouverture, quelle que soit sa dimension ou sa forme).

Article 1AUh4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B3 – TRAVAILLER SUR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.**

- Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, on pourra admettre d'autres matériaux que ceux définis au présent article :
 - ✓ En toiture : vitrages, zinc, matériaux translucides, toitures végétales, panneaux solaires
 - ✓ En façades : bardages, notamment pour les isolations thermiques extérieures (à l'exception des façades en pierre de taille)
- On pourra également admettre des positionnements et dimensions différentes de celles définies au présent article pour les ouvertures (fenêtres, baies, lucarnes, ...) et les volumétries bâties (toitures terrasse, toitures courbes, ...).
- Ces dérogations ne sont possibles qu'à condition que le projet :
 - ✓ Justifie d'une démarche globale intégrant une réflexion à la fois sur la volumétrie, les matériaux, l'isolation, le positionnement des ouvertures, la protection d'ombres portées de constructions voisines,
 - ✓ Démonstre une recherche et une qualité d'intégration dans le paysage et avec les constructions voisines.

- L'emploi à nu de plaques fibrociment, bardage bac acier est interdit.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse, ...).

Dispositions applicables à toutes les constructions (nouves ou existantes)

Façades

- La teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel (teintes crème ; teintes claires et teintes chaudes allant du ocre au jaune clair voire au « roussard ») et peuvent s'inspirer du nuancier des couleurs de façades joint en annexe du présent règlement.

Ouvertures et menuiseries

- Les teintes des menuiseries peuvent s'inspirer du nuancier des couleurs de menuiseries joint en annexe du présent règlement.
- Dans le cadre de l'installation de volets roulants sur les façades ouvertes sur l'espace public, les coffres ne devront pas être visibles (positionnement à l'intérieur de la construction, mise en place d'un lambrequin, etc.)

Toitures

- Les pentes des toitures sont libres.
- Toutefois, dans le cas d'habitations présentant une toiture en pente, elles doivent être réalisées en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30cm), en ardoises (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuiles de pays de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 60 au m²) ou en matériaux similaires par leur aspect (taille, teinte, etc.). L'usage du zinc ou un matériau similaire est également admis.

Clôtures

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique B3 – TRAVAILLER SUR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION.

Les clôtures et murets :

- N'ont pas de caractère obligatoire.
- Doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Doivent (ainsi que les portails, portillons et accessoires) présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie du bâtiment principal,
- Doivent respecter une hauteur maximale de 2m, sauf :
 - dans le cas d'une réhabilitation d'une clôture ou d'un muret plus hauts déjà existants réalisés en matériaux traditionnels
- dans le cas d'une continuité avec une clôture voisine.
- Sont interdits : Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, toiles.

S'ajoutent pour les clôtures et murets donnant sur l'espace public :

- dans le cas d'une clôture opaque, sa hauteur sera limitée à 1,5 m. Lorsque la parcelle est située en bordure de plusieurs voies, cette hauteur d'1,5 m ne sera applicable que sur la limite où est situé l'accès principal à la parcelle.
- Les clôtures donnant sur l'espace public peuvent être doublées d'une haie d'essences locales

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

2) Obligations en matière de performance énergétique

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'**OAP thématique D : S'ENGAGER VERS UN URBANISME DURABLE**.

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

Article 1AUh5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 – FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES.

- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
- Le coefficient de pleine terre est calculé conformément aux éléments définis dans le chapitre 1 « Lexique et définitions ».
- Dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif et de préserver le potentiel d'accueil de la biodiversité, les espaces de pleine terre doivent respecter les normes suivantes :

Superficie de l'unité foncière	Coefficient de pleine terre minimal
< 200 m ²	0%
201 à 400 m ²	20%
401 à 800 m ²	40%
801 à 2000 m ²	60%

> 2000 m ²	80%
-----------------------	-----

- Par ailleurs :
 - ces espaces feront l'objet d'un traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, la gestion des eaux pluviales privatives et le maintien de la biodiversité en milieu urbain,
 - la plantation d'arbres de haute tige d'essences locales est fortement recommandée lorsque l'implantation des constructions et la superficie et la configuration de la parcelle le permettent,
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble, le coefficient de pleine terre peut être apprécié à l'échelle de l'opération ou à l'échelle de chaque parcelle/lot issu(e) de l'opération,
 - pour les parcelles bâties présentant, à la date d'approbation du PLU, un coefficient de pleine terre inférieur à la norme ci-dessus, le coefficient de pleine terre peut ne pas s'appliquer dans le cas d'extension des constructions existantes ou de leurs annexes non accolées, sous réserve de participer au renforcement de la biodiversité en milieu urbain par le biais de plantations.

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

Le projet devra veiller à :

- intégrer le végétal au sein de ces espaces de projets sous la forme d'éléments paysagers : clôtures, haies, bordures, plantations de pieds d'immeubles.
Les plantations doivent être constituées d'essences locales (noisetier, charme, érable champêtre, églantine...).
- Les espaces publics végétalisés doivent être plantés à raison de 1 arbre minimum pour 100 m² d'espace public.
- à une bonne intégration des espaces groupés de stationnement au sein de la zone et limiter la présence de l'automobile en intégrant des éléments végétaux (arbres, haies, plantations etc.) ou en utilisant des murs et murets pour les dissimuler dans leur environnement.

Pour les espaces de stationnement de plus de 10 places, il pourra être exigé que les places soient traitées en matériaux perméables.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type haies et alignements d'arbres à préserver et chemins de randonnés à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

CHAPITRE 2 : ZONE A URBANISER POUR L'ACTIVITE, OUVERTURE IMMEDIATE – 1AUZ

Caractère de la zone :

La zone 1AUz comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue de permettre le développement des activités économiques sur la commune. La zone est desservie par des équipements de façon suffisante pour pouvoir être urbanisée immédiatement.

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

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AUz1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Dans la zone 1AUz, d'une manière générale, sont interdites toutes les constructions, installations, nature d'activités, usage et affectation des sols incompatibles avec le caractère et la vocation de la zone.

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

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

HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V

<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Lieux de culte</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	V
<i>Entrepôt</i>	V
<i>Bureau</i>	V
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
Conditions : - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de 3 mois consécutifs</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	V

Article 1AUz2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non règlementée

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Article 1AUz3 - Volumétrie et implantation des constructions

1) Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à **12 m de hauteur totale**.

La hauteur maximale peut être dépassée :

- Lorsqu'elle est justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit,
- Pour des installations liées à la production d'énergie renouvelable
- Pour des installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau...).

2) Implantation des constructions

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce retrait doit être d'au moins 3m.

Article 1AUz4 : Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, de leur volumétrie, de la coloration des façades, et d'une bonne implantation sur site.

1) Caractéristiques architecturales

Façades et toitures

- L'ensemble des façades et toitures, visibles ou non depuis l'espace public, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les façades seront enduites, en bardage non brillant ou en bois avec la possibilité de combiner les matériaux et les couleurs pour alléger les volumes.
- La teinte des façades et des toitures doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. L'emploi de teintes de couleurs vives ou criardes est proscrit.

Clôtures

Les clôtures et murets :

- N'ont pas de caractère obligatoire.
- Doivent présenter une simplicité d'aspect et permettre d'assurer la qualité urbaine de la zone.
- Doivent respecter une hauteur maximale de 2m
- Sont interdits : Les clôtures opaques de types plaques de ciment brut, murs non enduits, toiles.

1) Obligations en matière de performance énergétique

Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article 1AUz5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 – FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Dans la zone 1AUz, au moins 15% de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (espace planté ou engazonné). Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement perméables sont également intégrées, pour 50% de leur superficie, dans cette part.

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

VII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES - A

CHAPITRE 1 : ZONE AGRICOLE - A

Caractère de la zone :

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

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

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

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

- **STECAL A1** : secteur à vocation touristique au sein de la zone à dominante agricole

Pour rappel, la zone est concernée par certaines prescriptions ou informations figurant sur les documents graphiques et réglementées au sein du chapitre 3 du présent règlement « Dispositions communes à l'ensemble des zones ».

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

HABITATION	
<u>Conditions :</u> Sont seuls autorisés : • l'adaptation et la réfection des habitations existantes, • l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que : ◦ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date	Logement V*

d'approbation du PLU, et ce dans la limite d'une surface totale d'emprise au sol allant jusqu'à 200m² maximum, - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement, - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. - Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction à réaliser), que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la piscine à réaliser), qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m². - Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination, le changement de destination à vocation de logement ou d'hébergement touristique dans la mesure où : - l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, - la construction est située à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction changeant de destination) et le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - le changement de destination ne conduit pas à la création de plus d'un logement à l'intérieur de la construction, - il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. - Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors : - qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, - qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, - que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 30m² par unité foncière, - que le bâtiment présente un aspect bois naturel, - qu'il est non clos sur au moins un côté.	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X
<i>Restauration</i>	X
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	X
<i>Hôtels</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i>	X
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des</i>	X

<i>administrations publiques et assimilés</i>	
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <u>Conditions :</u> - les constructions ou installations sont liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, - les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	V*
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Lieux de culte</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i> <u>Conditions :</u> Sont autorisés : - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole des CUMA agréées, - Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, - Les installations photovoltaïques s'inscrivant dans le cadre d'un projet agrivoltaïque conforme à la réglementation en vigueur, - l'extension et la réfection des constructions existantes à vocation agricole, - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation agricole sous réserve de : - ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, - ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, - d'être implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments formant le siège d'exploitation (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction à réaliser) - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve : - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, - qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments formant le site d'exploitation (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction à réaliser). Cette distance peut être augmentée de façon mineure pour des raisons techniques, topographiques ou sanitaires.	V*
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X

Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
Affouillements et exhaussements du sol <u>Conditions :</u> - Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. - Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	V*
Terrain de camping	X
Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs	X
Aires de stationnement ouvertes au public	X
Aire de dépôt de véhicules	X
Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	X
Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de 3 mois consécutifs	X
Aire d'accueil des gens du voyage	X
Activités soumises à la réglementation des installations classées <u>Conditions :</u> Elles sont directement liées à l'exercice d'une activité agricole	V*

Dispositions particulières applicables dans le STECAL A4 exclusivement

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires aux travaux des constructions autorisées dans le STECAL
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- Les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes à vocation touristique dans une limite de 200m² d'emprise au sol globale réalisée postérieurement à la date d'approbation du PLU,
- Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres des constructions existantes (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la piscine à réaliser) et que la surface du bassin n'excède pas 35m².

Article A2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 - Orientations d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques :

B2 – TRAVAILLER SUR L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE

D - S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Article A3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.

Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions à usage d'**habitation** ne doit pas dépasser **12 m de hauteur totale**.
- La hauteur des **annexes dissociées** de l'habitation ne doit pas dépasser **5 m de hauteur totale**.
- La hauteur totale des constructions agricoles et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.
- La hauteur des nouvelles constructions et extensions de constructions existantes réalisées dans le STECAL At est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes présentes dans le STECAL.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans les cas figurant au lexique reporté en préambule du présent règlement,
- Lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :

- o 35 m pour les RD148 et RD300
- o 15 m pour les autres routes départementales,
- o 5 m pour les autres voies.

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- o des raisons de sécurité (visibilité,...).
- o tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...).
- o étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie.
- o les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...

Article A4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse, ...) ainsi que l'emploi à nu de plaques fibrociment est interdit.

Dispositions particulières applicables aux constructions agricoles

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques **B2 – TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE**

Dispositions particulières applicables aux autres constructions neuves et aux constructions existantes

Constructions existantes

- Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.
- Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles et éléments de toiture d'intérêt architectural et patrimonial (épi de faîtage, cheminée) doivent être préservés dans leurs matériaux, formes et proportions.
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille et des façades donnant sur rue est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Constructions neuves autres qu'agricoles

- Les nouvelles constructions, leurs abords et l'aménagement des constructions existantes doivent par leur aspect, leur teinte, leurs dimensions, leur volumétrie et leur architecture contribuer à la préservation de l'harmonie des lieux et des paysages.
- Dans le cadre d'une nouvelle habitation ou de ses annexes, la teinte des façades doit s'harmoniser avec l'environnement bâti et les paysages. Les couleurs doivent être en harmonie avec les teintes du bâti traditionnel et doivent s'inspirer du nuancier des couleurs de façades joint en annexe du présent règlement.

- Les teintes des menuiseries doivent s'inspirer du nuancier des couleurs de menuiseries joint en annexe du présent règlement.
- Les toitures en pente du corps principal des constructions principales à usage d'habitation devront :
 - présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale,
 - être réalisées en ardoises (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuiles de pays de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 60 au m²) sauf dans le cas d'extension ou de réhabilitation d'un bâtiment couvert avec un autre matériau où la couverture peut être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine.
- Le recours à des toitures-terrasses ou à des pentes plus faibles que celle mentionnée ci-dessus peut être autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain :
 - pour une portion de la construction principale limitée à 30% de l'emprise au sol globale de la construction et non visible depuis l'espace public,
 - pour les annexes à l'habitation,
 - pour les équipements publics.

Clôtures

- Les clôtures à vocation agricole ne sont pas règlementées.
- Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elles s'insèrent.
- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment principal.
- Les clôtures donnant sur l'espace public peuvent être doublées d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures opaques de types murs non enduits ou pare-vues sont interdites.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parcs et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement.

2) Obligations en matière de performances énergétiques :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **D – S'ENGAGER VERS UN URBANISME DURABLE**

Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies...,

Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article A4 : Traitements environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **B2 - TRAVAILLER SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE DES BATIMENTS AGRICOLES EN CAMPAGNE**

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique **D2 –FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES**

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

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

Non règlementées

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parcs et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

VIII- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES - N

CHAPITRE 1 : ZONE NATURELLE - N

Caractère de la zone :

Sur la commune de Soulligné-sous-Ballon, la zone N recouvre 3 types d'espaces : les secteurs boisés plutôt restreints de la commune représentant les éléments de trame verte, les vallées des principaux cours d'eau accompagnés de leurs zones humides et l'espace paysager du coteau Nord dans l'objectif de limiter les constructions sur ce secteur.

Ces sites sont à protéger en raison de leur singularité et de la qualité des paysages qu'ils recouvrent.

La zone N comprend 2 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :

- **STECAL NL** : secteur naturel de loisirs, où l'aménagement des terrains et des installations légères peuvent être autorisés. La zone comprend le site humide du Livet, espace vert/naturel de promenades à proximité du centre-bourg ainsi que le secteur du stade Renée Blétry.
- **STECAL Ny** : secteur naturel d'activités. Il recouvre une partie du site d'activités du Château de la Freslonnière à vocation de pension canine.

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N1 – Interdiction et limitation des usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

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

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

Dispositions particulières applicables dans la zone N exclusivement

HABITATION	
Logement	V*
Conditions : Sont seuls autorisés : • l'adaptation et la réfection des habitations existantes, • l'extension des habitations existantes, en neuf ou par changement de destination d'un bâtiment en bon état situé dans son prolongement, à condition que : ○ dans le cas d'une extension en neuf, cette extension n'excède	

pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU, et ce dans la limite d'une surface totale d'emprise au sol allant jusqu'à 200m² maximum, ○ elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement, ○ elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. • Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction à réaliser), que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, • Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la piscine à réaliser), qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m². • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination, le changement de destination à vocation de logement dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ la construction est située à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction changeant de destination) et le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ le changement de destination ne conduit pas à la création de plus d'un logement à l'intérieur de la construction, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. • Les abris pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle dès lors : ○ qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, ○ que l'emprise au sol du bâtiment n'excède pas 30m² par unité foncière, ○ que le bâtiment présente un aspect bois naturel, ○ qu'il est non clos sur au moins un côté.	
<i>Hébergement</i>	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
<i>Artisanat et commerce de détail</i> <u>Conditions :</u> Est seul autorisé : • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination, le changement de destination à destination d'artisanat ou de commerce de détail dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti,	V*

○ le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	
<i>Restauration</i> <u>Conditions :</u> Est seul autorisé : • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination, le changement de destination à destination de restauration dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	V*
<i>Commerce de gros</i>	X
<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> <u>Conditions :</u> Est seul autorisé : • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination, le changement de destination à destination d'activités de services dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	V*
<i>Hôtels</i>	X
<i>Autres hébergements touristiques</i> <u>Conditions :</u> Est seul autorisé : • Pour les bâtiments spécifiquement identifiés sur les plans de zonage comme pouvant changer de destination, le changement de destination à destination d'hébergements touristiques dans la mesure où : ○ l'aménagement envisagé tend à contribuer à la préservation et à la valorisation du bâti, ○ le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ○ il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	V*
<i>Cinéma</i>	X
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	X
<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <u>Conditions :</u> ○ les constructions ou installations sont liées ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures soit aux services publics ou d'intérêt collectif, ○ les constructions et installations ne sont pas incompatibles avec	V*

l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	X
<i>Salles d'art et de spectacles</i>	X
<i>Equipements sportifs</i>	X
<i>Lieux de culte</i>	X
<i>Autres équipements recevant du public</i>	X
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
<i>Exploitation agricole</i>	X
<i>Exploitation forestière</i>	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
<i>Industrie</i>	X
<i>Entrepôt</i>	X
<i>Bureau</i>	X
<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X
<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	
<i>Affouillements et exhaussements du sol</i>	V*
<u>Conditions :</u> ○ Ils sont directement liés aux travaux de constructions autorisées, à la mise en place de retenues de substitution à usage agricole ou ils sont nécessaires pour la recherche archéologique, pour la gestion d'un risque d'inondation ou pour la réduction de nuisances sonores. ○ Ils sont nécessaires à la préservation, la gestion et la restauration de zones humides.	
<i>Terrain de camping</i>	X
<i>Installation d'une caravane en-dehors d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs</i>	X
<i>Aires de stationnement ouvertes au public</i>	X
<i>Aire de dépôt de véhicules</i>	X
<i>Garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs</i>	X
<i>Installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage pendant plus de 3 mois consécutifs</i>	X
<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	X
<i>Activités soumises à la réglementation des installations classées</i>	X

Dispositions particulières applicables dans le STECAL Ny exclusivement

Sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires aux travaux des constructions autorisées dans le STECAL
- l'adaptation et la réfection des habitations existantes,
- l'extension des habitations existantes à condition que :
 - cette extension n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'habitation à la date d'approbation du PLU,
 - elle ne conduise pas à la création d'un deuxième logement,
 - elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions annexes aux habitations (hors piscine) réalisées après la date d'approbation du P.L.U. dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la construction à réaliser), que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 40m² et qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- Les piscines dans la mesure où elles sont situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent (distance entre les points les plus proches des constructions existantes et de la piscine à réaliser), qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la surface du bassin n'excède pas 35m².
- L'extension des constructions existantes à vocation d'activités dans une limite de 30% de l'emprise au sol totale des constructions existantes sur l'unité foncière dans une limite de 300m² d'emprise au sol globale.

Dispositions particulières applicables dans le STECAL NL exclusivement

- Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires aux travaux des constructions autorisées dans le STECAL
- Les nouvelles constructions liées et nécessaires à la fréquentation de la zone par le public dans une limite de 50 m² d'emprise au sol globale à l'échelle du STECAL.
- Les installations photovoltaïques au sol dès lors que le projet s'implante sur des surfaces inscrites au document-cadre sur les installations photovoltaïques sur des espaces agricoles, naturels et forestiers de la Sarthe.

Article N2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementée

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Les projets devront être compatibles avec les principes définis dans le document n°3 - Orientations d'Aménagements et de Programmation - orientations d'aménagement et de programmation thématiques:

B - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

D - S'ENGAGER VERS UN URBANISME PLUS DURABLE

Article N3 - Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions doivent s'adapter au relief et présenter une volumétrie simple, en accord avec le caractère traditionnel des constructions existantes.

Tout apport ou retrait de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.

1) Hauteur des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur totale des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.
- La hauteur des annexes dissociées de l'habitation en zone N ne doit pas dépasser 5 m de hauteur totale.
- La hauteur des constructions est limitée à la hauteur initiale de la construction existante dans le cadre d'une extension.

- La hauteur des nouvelles constructions autorisées dans le STECAL NL ne doit pas dépasser 5 m de hauteur totale.
- La hauteur des nouvelles constructions et extensions de constructions existantes réalisées dans le STECAL Ny est limitée à la hauteur maximale des constructions existantes présentes dans le STECAL.

Autres dispositions particulières :

Les hauteurs maximales peuvent être dépassées :

- Dans les cas figurant au lexique reporté en préambule du présent règlement,
- Lorsqu'elles sont justifiées par des impératifs techniques liés à la nature de l'activité ou du bâtiment.
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

2) Implantation des constructions

Dispositions générales :

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance par rapport à l'alignement de la voie d'au moins :

- o 35 m pour les RD148 et RD300
- o 15 m pour les autres routes départementales,
- o 5 m pour les autres voies.

Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit être d'au moins 3 mètres.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être admises pour :

- o des raisons de sécurité (visibilité,...).
- o tenir compte d'une topographie très accidentée (talus,...) ou d'une configuration parcellaire particulière (façade très étroite sur rue,...).
- o étendre une habitation existante qui n'est pas à l'alignement de la voie.
- o les constructions annexes et les équipements techniques de type abribus, transformateurs électriques,...

Article N4 : Qualités urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les projets doivent présenter une bonne intégration dans leur environnement par la qualité et l'harmonie de leur aspect, le rythme des ouvertures et la coloration des façades, l'intégration au site et à l'architecture locale.

1) Caractéristiques architecturales

Dispositions générales

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse, ...) ainsi que l'emploi à nu de plaques fibrociment est interdit.

Dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble. Les extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction existante.
- Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation ou de changement de destination.
- Lors de réhabilitations, les lucarnes traditionnelles et éléments de toiture d'intérêt architectural et patrimonial (épi de faîtage, cheminée) doivent être préservés dans leurs matériaux, formes et proportions.
- L'isolation thermique par recouvrement extérieur des façades en pierre de taille et des façades donnant sur rue est interdite. On privilégiera une isolation par l'intérieur afin de préserver le caractère du bâti traditionnel.

Dispositions particulières applicables aux constructions neuves permises dans les STECAL Ny et NL

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

Clôtures

- Dans les zones naturelles et forestières, les clôtures doivent respecter les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement issu de la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.
- Par leur matériau, leur teinte et leur dimension, les clôtures lorsqu'elles sont réalisées, doivent prendre un aspect sobre permettant de respecter le caractère agricole ou pastoral de l'environnement dans lequel elles s'insèrent.
- Aucune couleur n'est interdite, cependant les clôtures (ainsi que les portails, portillons et accessoires) devront présenter une couleur en harmonie avec celle de la façade bâtie et/ou des menuiseries du bâtiment principal.
- Les clôtures donnant sur l'espace public peuvent être doublées d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures opaques de types murs non enduits ou pare-vues sont interdites.

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parcs et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement.

2) Obligations en matière de performances énergétiques :

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D –S'ENGAGER VERS UN URBANISME DURABLE

Pour les nouvelles constructions, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorable des voies...,

Les nouvelles constructions doivent être implantées de telle manière que les façades des bâtiments existants sur les parcelles voisines et orientées au sud soient le moins possible masquées.

La volumétrie des constructions doit être la plus simple possible pour éviter les déperditions de chaleur.

Article N4 : Traitements environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1) Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les projets doivent être compatibles avec les principes détaillés dans l'orientation d'aménagement et de programmation thématique D2 –FACILITER UNE BONNE GESTION DES EAUX PLUVIALES

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

Dans le STECAL NL:

A l'échelle du STECAL, il doit être conservé un minimum de 80% d'espaces perméables dans l'objectif de limiter les apports d'eaux pluviales au sein du réseau collectif.

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

Non réglementées

Prescriptions concernant les éléments de paysage, de patrimoine et secteurs écologiques

Pour les dispositions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : éléments de patrimoine bâtis à préserver, éléments de type parcs et jardins potagers à préserver et chemins de randonnées à préserver se référer aux dispositions générales du règlement

Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

Se référer aux dispositions générales.

Nuancier relatif à la teinte des façades et des menuiseries

Les références RAL indiquées pour certaines teintes sont données
à titre d'information et sans valeur prescriptive

Façades

Les teintes des façades s'inspireront des teintes suivantes :

Teintes crème



RAL 9001

RAL 1015

RAL 9002

Teintes chaudes



RAL 1014

RAL 1002

RAL 1034

RAL 2000

RAL 3022

Menuiseries

Les teintes des menuiseries notamment les menuiseries peintes s'inspireront des teintes suivantes :

Les verts



RAL 6019

RAL 6021

RAL 6011

Les gris-verts



Les gris-bleus

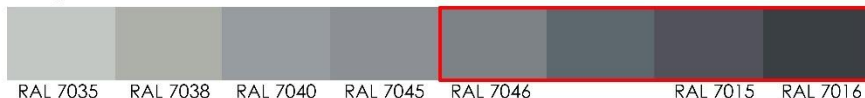


RAL 5024

RAL 5014

RAL 7031

Les gris



RAL 7035

RAL 7038

RAL 7040

RAL 7045

RAL 7046

RAL 7015

RAL 7016

en encadré rouge, autorisé
uniquement en zone UP et 1AUh

Les rouges



RAL 3016

RAL 3031

RAL 3004

Les beiges



RAL 1013

RAL 7032

RAL 1000