

Mis en ligne le :
23 mai 2025

Date de convocation :
13 mai 2025

Nombre de Conseillers

En exercice : 26
Présents : 17
Votants : 20

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
N°081/2025 – APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt mai à 20h30,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance
publique, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel D'AILLIERES, Maire

Emmanuel D'AILLIERES, BRETON Sabrina, COYEAUD Jean-Marc, GUILLAUMET
Annick, LUSSEAU Patrick, DELAHAYE Delphine, BRETON Pascal, ROTON-VIVIER
Caroline, GEORGES Jean-Claude, SEPTSAULT Annick, FAGES Philippe, ALINE
Maïthé, CORVAISIER Patrick, ~~FRANÇAIS Sophie, BOUCHERON Mathieu, PIQUET~~
~~Béatrice~~, HONORE Benoît, VHEL Bruno, ~~DUPUY Guillaume, REQUENA-CARRE~~
~~Maïté, PARIS Emmanuelle, MOREAU Nicolas, LEVOYÉ Alexandra, KEROUANTON~~
~~Mikaël, HENRY Yoann~~, OLIVIER Patrice, Conseillers municipaux.

Membres excusés : Mathieu BOUCHERON donne pouvoir à Jean-Marc COYEAUD,
Guillaume DUPUY donne pouvoir à Philippe FAGES, Alexandra LEVOYÉ donne
pouvoir à Annick GUILLAUMET

Membres absents : Sophie FRANÇAIS, Béatrice PIQUET, Maïté REQUENA-CARRE,
Emmanuelle PARIS, Nicolas MOREAU, Yoann HENRY
Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire de séance : Conformément à l'article L 2121-5 du Code Général des Collectivités
Territoriales, Benoît HONORE a été élu Secrétaire de Séance.

Délibération n°081/2025 :

*Vu la délibération du Conseil municipal du 22/11/2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération n°144/2011 en date du 28 juin 2011 approuvant la modification simplifiée n°1 du
PLU pour intégrer les prescriptions relatives au Grenelle de l'Environnement,*

*Vu la délibération n°021/2015 en date du 3 février 2015 relative à la mise en compatibilité du PLU
et à la déclaration de projet de la Zone d'Activités Les Trunetières 2,*

*Vu la délibération n°236/2016 en date du 13 décembre 2016 approuvant la modification simplifiée
n°2 du PLU pour rectifier une erreur matérielle,*

*Vu l'arrêté du Maire n°436/2024 du 18 décembre 2024 engageant la modification simplifiée n°3 du
PLU,*

*Vu la délibération n°011/2025 du Conseil municipal en date du 21 janvier 2025 portant sur la mise
en œuvre de la procédure et les modalités de mise à disposition du public du projet de modification,
Considérant la mise à disposition du public pendant 1 mois du 22 février 2025 au 23 mars 2025, et
la notification du projet envoyée aux Personnes Publiques Associées le 22 janvier 2025,*

*Considérant qu'à la clôture de la concertation publique, aucune observation n'a été émise par les
administrés,*

*Vu la décision n° PDL 1858 / KK AC PLU du 07 mai 2025 de la Mission Régionale d'Autorité
environnementale après examen au cas-par-cas ad'hoc de la modification simplifiée n°3 du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de La Suze-sur-Sarthe de ne pas soumettre le projet à une
évaluation environnementale,*

*Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une modification de l'article 3 du règlement de la
zone N du PLU afin d'intégrer à la règle d'interdiction de toute construction prenant un accès direct
sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 23, déviation de la RD23 et RD31) un
principe d'exception pour les installations destinées à des équipements d'intérêt collectif et services
publics ou relevant de l'intérêt collectif ou général ;*

*Considérant qu'en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme un projet de
modification d'un PLU qui ne s'inscrirait dans aucun cas mentionné à l'article L153-41 peut alors
être adopté selon une procédure simplifiée.*

Considérant qu'ainsi, une procédure de modification simplifiée du PLU peut-être engagée.

*Considérant que le projet de modification simplifiée a été notifié aux Personnes Publiques Associées
conformément aux dispositifs de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme ;*

*Considérant que les avis des Personnes Publiques Associées et consultées émis ou tacites sur le projet
de modification simplifiée n°3 du PLU ;*

Considérant que les modalités de mise à disposition du public ont bien été respectées ;

.../...

Considérant que la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de La Suze-sur-Sarthe s'est déroulée du 22 février au 23 mars 2025 voir au-delà et n'a fait l'objet d'aucune observation du public ;

Considérant que suite aux avis des Personnes Publiques Associées, la commune de La Suze-sur-Sarthe a décidé de faire évoluer son projet initial de modification simplifiée n°3 de son PLU en vue d'intégrer les remarques lui ayant été émises par la Préfecture et le Conseil Départemental ;

Considérant le bilan favorable de la mise à disposition dressé par Monsieur le Maire, attestant du bon déroulement de la mise à disposition et la non-opposition des habitants et des Personnes Publiques Associées, annexé à la présente délibération ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil municipal est prêt à être approuvé comme prévu par l'article L.153-43 du code de l'urbanisme ;

De prendre en compte le bilan de la mise à disposition du public joint en annexe.

De prendre en compte le dossier de modification simplifiée n°3 du PLU modifié suite aux remarques émises par deux des Personnes Publiques Associées.

Après avoir entendu l'exposé de Pascal BRETON,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal,

A l'unanimité,

➤ **Approuve** le bilan de la mise à disposition du public joint en annexe.

➤ **Approuve** la modification simplifiée n°3 telle que présentée amendée par les corrections susmentionnées.

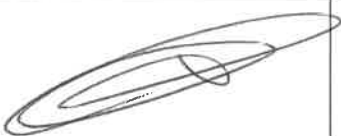
➤ **Autorise** à mettre en œuvre l'exécution de la présente délibération concernant la modification simplifiée n°3 du PLU de la commune

➤ **Précise** que, conformément à l'article L.153-48 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

➤ **Dit que :**

Conformément aux articles L. 2131-1 et R. 2131-1 du Code général des collectivités territoriales, la présente délibération sera mise à disposition du public de manière permanente et gratuite sur le site internet de la commune ;

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant un mois à la Mairie de La Suze sur Sarthe. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits. Pour extrait conforme,	
Le Secrétaire de séance, Benoît HONORE	Le Maire, Emmanuel D'AILLIERES
	

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
N°236/2016 – PLAN LOCAL D'URBANISME-APPOBATION DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2- RECTIFICATION D'UNE ERREUR
MATERIELLE

DDT 72
SG-RH/AJ
Service de légalité
de l'urbanisme

27 JAN. 2017

L'an deux mil seize, le treize décembre à 20h30,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie, en séance
publique, sous la Présidence de Monsieur Emmanuel D'AILLIERES, Maire.

Affichée le :
16 décembre 2016

Date de convocation :
6 décembre 2016

Nombre de Conseillers
En exercice : 27
Présents : 19
Votants : 26

D'AILLIERES Emmanuel, LUSSEAU Patrick, OLIVIER Patrice, CERISIER Geneviève,
~~HENRY Laetitia~~, FOURNIER Jean-Pierre, FRANÇOIS Gilles, BRETON Sabrina,
COYEAUD Jean-Marc, JOUANNEAU René, SEPTSAULT Annick, GUILLAUMET
Annick, CORVAISIER Patrick, DELAHAYE Delphine, ~~GADON Philippe~~, FRANÇAIS
Sophie, ~~LEON Rachelle~~, ~~BOUCHERON Mathieu~~, ~~ROTON-VIVIER Caroline~~,
~~GAGNERIE Chloé~~, ~~THEBAULT Annie~~, GOULET Jean-Paul, MUSSARD Patrick,
BESLAND Didier, BOUGEANT Marie-France, ~~LERUEZ Alexandre~~, PAYS Fanny,
Conseillers municipaux.

Membres excusés : Laetitia HENRY donne pouvoir à Patrice OLIVIER, Philippe
GADON donne pouvoir à Gilles FRANCOIS, Rachelle LEON donne pouvoir à Sabrina
BRETON, Mathieu BOUCHERON donne pouvoir à Jean-Marc COYEAUD, Caroline
ROTON-VIVIER donne pouvoir à Patrick LUSSEAU, Annie THEBAULT donne pouvoir
à Didier BESLAND, Alexandre LERUEZ donne pouvoir à Jean-Paul GOULET

Membre absent : Chloé GAGNERIE
Formant la majorité des membres en exercice

Secrétaire de séance : Conformément à l'article L 2121-5 du Code Général des Collectivités
Territoriales, Patrick MUSSARD a été élu Secrétaire de Séance.

Délibération n°236/2016 :

*Vu la délibération du Conseil Municipal du 22/11/2007 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;
Vu la délibération n°144/2011 en date du 28 juin 2011 approuvant la modification simplifiée n°1 du
PLU pour intégrer les prescriptions relatives au Grenelle de l'Environnement,*

*Vu la délibération n°021/2015 en date du 3 février 2015 relative à la mise en compatibilité du PLU
et à la déclaration de projet de la Zone d'Activités Les Trunetières 2,*

*Considérant que les prescriptions relatives au Grenelle de l'Environnement intégrées dans la
modification simplifiée n°1 du PLU ont été omises lors de la mise en compatibilité du PLU,*

Considérant qu'il convient de rectifier cette erreur matérielle,

*Vu l'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que la procédure de modification
simplifiée peut être utilisée pour rectifier une erreur matérielle,*

*Vu l'arrêté du Maire n°305-2016 prescrivant la modification simplifiée du PLU, affiché et publié
dans la presse locale le 26 Août 2016,*

*Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment son article L.123-13-3, le
projet de modification simplifiée du PLU a été notifié, avant la mise à disposition, le 23 Août 2016
à la DDT72/SUA/Planification au Mans, au Conseil Régional, au Conseil Départemental, au Pays
Vallée de La Sarthe, à la Chambre d'Agriculture et au service ADS de la Communauté de
Communes du Val de Sarthe, organismes mentionnés aux I et III de l'article L. 121-4 du code de
l'urbanisme.*

*Conformément à la délibération n°141/2016 du 20 septembre 2016, publiée le 24 septembre 2016
dans la presse locale, le projet de modification simplifiée du PLU a ensuite été mis à la disposition
du public du 10 octobre au 10 novembre 2016 inclus selon les modalités d'information et
d'organisation suivantes :*

*-une annonce sur le site internet officiel de la Ville de La Suze diffusée le 11 octobre 2016,
-un avis paru dans la presse locale le 24 septembre 2016 des modalités de mise à disposition du
public,
-la mise à disposition à la Mairie, du lundi 10 octobre au jeudi 10 novembre 2016 inclus, d'un
dossier présentant les modifications apportées aux articles :*

- UC4, 7 et 11
- UP4, 7, 11 et 14
- UA 4,

- UL 4, 10 et 11
- Auh 4, 6, 7, 10, 11 et 14
- Aua 4
- AUL 4
- N 4 et 11
- A 4 et 11,

Ainsi que les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4 du code de l'urbanisme, accompagné d'un registre où chacun a pu consigner ses observations,

Le projet de modification simplifiée du PLU n'a fait l'objet, durant la période de mise à disposition, d'aucune remarque ni observation de la part du public.

Vu le projet modifié pour tenir compte des avis émis par le Conseil Départemental, par le service ADS de la Communauté de communes du Val de Sarthe et par le Pays Vallée de La Sarthe présenté devant le Conseil Municipal.

Après avis de la Commission « VRD, Environnement, Développement durable » réunie le 24 novembre 2016,

Après avoir entendu l'exposé d'Emmanuel D'AILLIERES,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal,

A l'unanimité,

➤ **Approuve** la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme telle que présentée dans le dossier mis à la disposition du public.

➤ **Autorise** Le Maire à procéder aux formalités de publicité de la présente délibération en vue de son entrée en vigueur par :

Affichage en mairie pendant 1 mois et mention de cet affichage sera inséré dans un journal diffusé dans le Département.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

072-217203482-20161213-236-2016-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/12/2016

Publication : 16/12/2016

Pour l'autorité Compétente
par délégation



Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme,

Le Maire,

Emmanuel D'AILLIERES

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

**COMMUNE DE
LA SUZE SUR SARTHE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION N° 3

3A

**REGLEMENT
REGLEMENT ECRIT**

**DOSSIER
D'APPROBATION**
Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
22 NOVEMBRE 2007

Le Maire,

Jean-Luc GODFREY



ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER: PROJET APPROUVE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DU DOCUMENT: 20 MAI 2025

BRF 2007

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.

136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS

TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

COMMUNE DE LA SUZE SUR SARTHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 – 2016

NOTE DE PRESENTATION

La commune de La Suze sur Sarthe est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération le 22 novembre 2007 qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2011 et une mise en compatibilité approuvée le 03 février 2015.

Il s'avère que lors de la mise en compatibilité approuvée le 3 février 2015, une erreur matérielle s'est glissée car la modification simplifiée approuvée le 28 juin 2011 n'a pas été insérée dans le règlement écrit.

Il a donc été décidé de prescrire une modification simplifiée du P.L.U pour rectifier cette erreur matérielle qui porte dans le règlement sur les articles :

- UC4, 7 et 11
- UP4, 7, 11 et 14
- UA 4,
- UL 4, 10 et 11
- Auh 4, 6, 7, 10, 11 et 14
- Aua 4
- AUL 4
- N 4 et 11
- A 4 et 11

La modification des articles 4 permet d'autoriser le stockage des eaux de pluie et leur utilisation pour tout usage autre qu'alimentaire.

La modification des articles 7 permet de réduire les marges de recul par rapport aux limites pour favoriser une densification et autoriser des implantations favorables aux apports solaires.

La modification des articles 10 permet une augmentation de la hauteur à l'égout du toit des habitations dans la limite de 20 %.

La modification des articles 11 permet d'introduire les autorisations de panneaux solaires, des toits horizontaux, et de l'emploi en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION -

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de **LA SUZE SUR SARTHE**.

ENUMERATION DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

- Les clôtures (articles L 441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes, abattages d'arbres et défrichements dans les espaces boisés classés (articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions (articles L 421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les lotissements (articles L 315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), y compris les carrières (loi du 4 Janvier 1993).
- Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs (articles R 443.1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions (articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

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

A) DISPOSITIONS LEGISLATIVES

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE L 421.4 - Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

B) DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

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

ARTICLE R 111.4 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

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

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

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

3 - Les lois suivantes sont applicables nonobstant les dispositions du PLU :

- Le Code du Patrimoine (Livres V et VI) et le Décret 2004-490 du 3 juillet 2004
- Loi sur le bruit N° 92-1.444 du 31 décembre 1992
- Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages N° 93-24 du 8 janvier 1993

- Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement N° 95.101 du 2 février 1995.
- Loi sur l'air N° 96- 1.236 du 30 décembre 1996
- Loi sur l'eau du 30 décembre 2006

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

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

La zone urbaine comprend les zones :

- UC : centre du bourg Elle comprend un secteur UCa qui correspond à l'hyper centre où des prescriptions architecturales plus strictes sont imposées
- UP : zone d'extension récente
- UA : zone d'activités. Elle comprend **un secteur UA1** où en raison de la proximité de la déviation de la RD 23, des règles spécifiques ont été instaurées pour tenir compte ses problèmes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité de l'urbanisme et des paysages
- UL : zone d'équipements publics

Les zones à urbaniser comprennent les zones :

- AU : zone d'urbanisation future pour l'habitat et un secteur AU1 dont l'urbanisation future (habitat ou activités) n'est pas encore déterminée
- AUh : zone d'urbanisation anticipée pour l'habitat
- AUa : zone d'urbanisation anticipée pour les activités
- AU1a : zone d'urbanisation d'activités commerciales et artisanales.
- AUL : zone d'urbanisation anticipée pour les équipements de sports et de loisirs avec un secteur AULc où l'exploitation de carrières est possible en vue de l'aménagement d'un plan d'eau.

La zone A est la zone agricole qui est protégée pour l'activité agricole.

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

- des secteurs Nc qui sont constructibles sur des terrains d'au moins 1 500 m² et des secteurs Nc1 qui ne sont constructibles que sur des terrains d'au moins 2 500 m²
- des secteurs Nj où seules les constructions destinées à abriter l'outillage de jardinage sont autorisées.
- les secteurs Np , zones plus strictement protégées pour les sites et paysages et les risques naturels

Il y a des secteurs « i » correspondant à la zone inondable le long de la Sarthe.

Il y a un secteur « s » le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont présumées sujettes à des nuisances sonores.

Il y a des secteurs « v » où il y a prise en compte du patrimoine archéologique au titre du décret 2004-490.

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

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

ZONE UC

C'est la zone urbaine centrale.

Elle comprend un secteur UCa qui correspond à l'hyper centre où des prescriptions architecturales plus strictes sont imposées.

Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable auquel s'applique le règlement du PPRNI.

Elle comprend un secteur « s » le long de la voie ferrée où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans l'ensemble de la zone UC

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

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

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

Les garages de véhicules non liés à une opération de construction ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars, susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, sauf dans le cadre de la réutilisation d'un bâtiment existant.

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

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

ARTICLE UC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans le secteurUCa,

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment situé dans le secteur UCa doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Dans le reste de la zone UC

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci et sous réserve que les mouvements de terre ne bouleversent pas la physionomie initiale du site.

Dans l'ensemble de la zone UC

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

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs. Les eaux de pluie doivent prioritairement être infiltrées, dispersées ou être stockées sur la parcelle, sous réserve des droits des tiers. Les rejets des eaux non infiltrées se feront au collecteur public ou vers un exutoire naturel sous réserve d'obtenir les autorisations du gestionnaire ou propriétaire de l'exutoire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE UC 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction principale à usage d'habitation, d'équipement, de commerce, de service ou d'activités doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue sauf si un recul paraît justifié par la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

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

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

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

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

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

ARTICLE UC 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans le secteur UCa

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée ou 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Dans le reste de la zone UC

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 2 étages sur rez de chaussée ou 10 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Pour les équipements sociaux et médicosociaux, cette hauteur pourra atteindre 11 m à l'égout du toit.

Dans l'ensemble de la zone UC

En cas de contiguïté, le faîtage des constructions ne devra ni excéder de plus d'1 m la hauteur moyenne des faîtages des constructions immédiatement voisines ni lui être inférieure de plus d'1 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

A) DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UC

1) GENERALITES

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

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

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable en façade est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

construction.

Maçonnerie :

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

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

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

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

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que larges.

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

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

Environnement :

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Les toitures du corps de bâtiment principal devront être à deux pentes et la pente de toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. La pente pourra être inférieure à 40° pour les annexes accolées comme les vérandas ou dans la partie basse de la toiture.

Le bardage bois ou tout autre matériau renouvelable pourra être autorisé si son coloris

est en harmonie avec l'environnement.

Pour les bâtiments de type ERP et les logements collectifs, la mise en œuvre de toitures terrasses mesurées et de toitures à faible pente sera possible à condition d'utiliser des matériaux de qualité (zinc, cuivre, terrasse végétale ou gravillonnée) afin de donner à cette cinquième façade une qualité visuelle pérenne. Qu'il s'agisse de toitures à pente(s) ou de toiture terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration des accessoires techniques (édicules d'ascenseurs, extracteurs, caissons de climatisation, garde corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

5) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

6) DIVERS

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

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

B) DANS LE SECTEUR UCa

Outre les règles ci-dessus, des règles architecturales plus contraignantes sont imposées.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33 cm* 23 cm) ou en tuiles plates (minimum 60 au m²).

L'utilisation de la pierre ou d'un matériau d'apparence similaire est autorisée ; par contre celle du bois est interdite.

Les clôtures devront être réalisées en pierre, en parpaings enduits ou en maçonnerie.

La coloration des huisseries devra être recherchée selon un nuancier homogène en rapport avec la couleur de l'enduit.

La construction de vérandas pourra être autorisée en façade sur un espace public à condition qu'elles s'insèrent correctement dans leur environnement. Il est cependant plutôt recommandé de les installer dans les cours intérieures.

Les constructions à usage de commerce pourront être autorisées à condition qu'elles répondent à une cohérence de perspectives des vitrines commerciales et que la notion d'alignement soit respectée.

Pour l'extension ou la transformation des constructions existantes, les volumes et pentes de toit existants devront être respectés.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
 - 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
 - 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
 - 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
 - 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à

usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2.000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet

ZONE UP

C'est la zone urbaine périphérique.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans l'ensemble de la zone UP

Tout défrichement dans les espaces boisés classés

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

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

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

Les garages de véhicules non liés à une opération de construction ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars, susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, sauf dans le cadre de la réutilisation d'un bâtiment existant.

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

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

ARTICLE UP 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans le reste de la zone UP

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

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

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

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci et sous réserve que les mouvements de terre ne bouleversent pas la physionomie initiale du site.

Dans l'ensemble de la zone UP

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

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès sur la déviation de la RD 23 sont interdites.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autre qu'alimentaire est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux pluviales

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE UP 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Non réglementé.

ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien contigu ou voisin ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

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

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

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

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

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

ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m², $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² et inférieure ou égale à 600 m², $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$
- si T est supérieure à 600 m², $E = 200 \text{ m}^2 + T/3$

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation isolées ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée, soit 6,50m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 8m à l'égout du toit par

rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'installation de panneaux solaires (thermiques, photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

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

Le bardage bois ou tout autre matériau renouvelable pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

Maçonnerie :

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

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

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et

ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

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

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que larges.

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

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

Environnement :

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois ou de tout autre matériau renouvelable pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

La pente de toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieur à 40 degrés. Pour les annexes et notamment pour les vérandas, des pentes inférieures à 40 ° pourront être autorisées.

Pour les projets d'architecture contemporaine, les pentes de toiture pourront être inférieures à 40 ° et des matériaux autres que ceux cités ci dessus pourront être autorisés.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du

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

5) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

6) DIVERS

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

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

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
 - 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
 - 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
 - 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
 - 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisé classés, toute coupe d'arbre est soumise à autorisation sauf :

- les coupes conformes à un Plan Simple de Gestion agréé
- les coupes conformes à un Règlement type de gestion
- l'abattage des arbres dangereux et des chablis
- les coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha
- les coupes rases de peupliers arrivées à maturité
- les coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha
- les coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2.000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Sans objet.

ZONE UA

C'est la zone destinée à l'implantation d'activités.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend un secteur UA1 où en raison de la proximité de la déviation de la RD 23, des règles spécifiques ont été instaurées pour tenir compte des problèmes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale et de qualité de l'urbanisme et des paysages.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois.

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

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors Œuvre Nette en m² existante avant toute extension:

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

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

Dans l'ensemble de la zone UA

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur la déviation de la RD 23 sont strictement interdites.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

Toutefois, les besoins en eaux industrielles pour l'activité prévue, pourront être satisfaits par captage, forage, puits ou prise d'eau en rivière sous réserve de l'accord des services compétents. Ce mode d'alimentation pourra être imposé si le réseau public n'est pas susceptible de fournir les consommations prévisibles.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires industrielles

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (dégraisseur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Dans le secteur UA1 :

La distance des constructions par rapport à l'axe de la déviation de la RD 23 est fixée à au moins 25 m.

Dans l'ensemble de la zone UA :

Par rapport aux autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage urbain.

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

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

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

Toutefois, ce retrait peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, abribus...).

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

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

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

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

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Dans le secteur UA1 :

La hauteur maximale des constructions pour les activités est de 8 m à l'égout du toit.

Les clôtures situées sur la ligne d'accroche ou dans les zones d'accroche feront une hauteur minimale de 4 m et seront réalisées avec un matériau plein (maçonnerie, bardage)

Dans le reste de la zone UA :

Le gabarit maximal des constructions à usage d'activité est limité à 10 m à l'égout du toit. Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 15 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées ...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

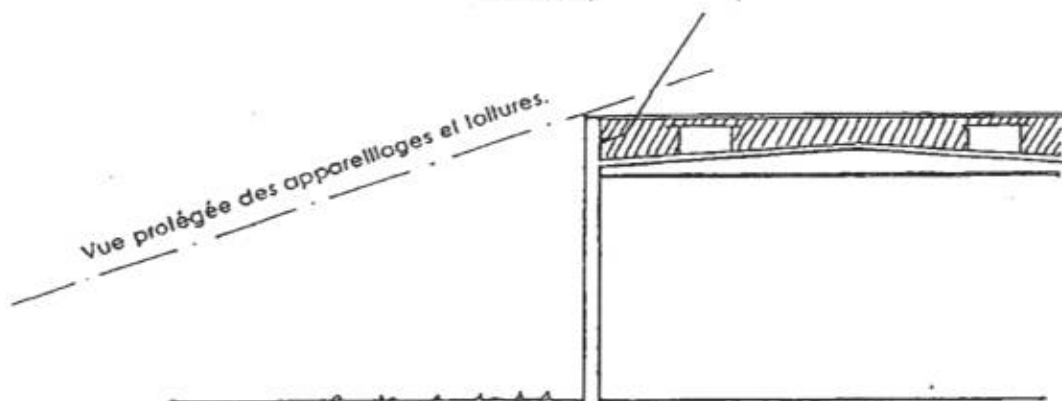
L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

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

2) CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UA1 :

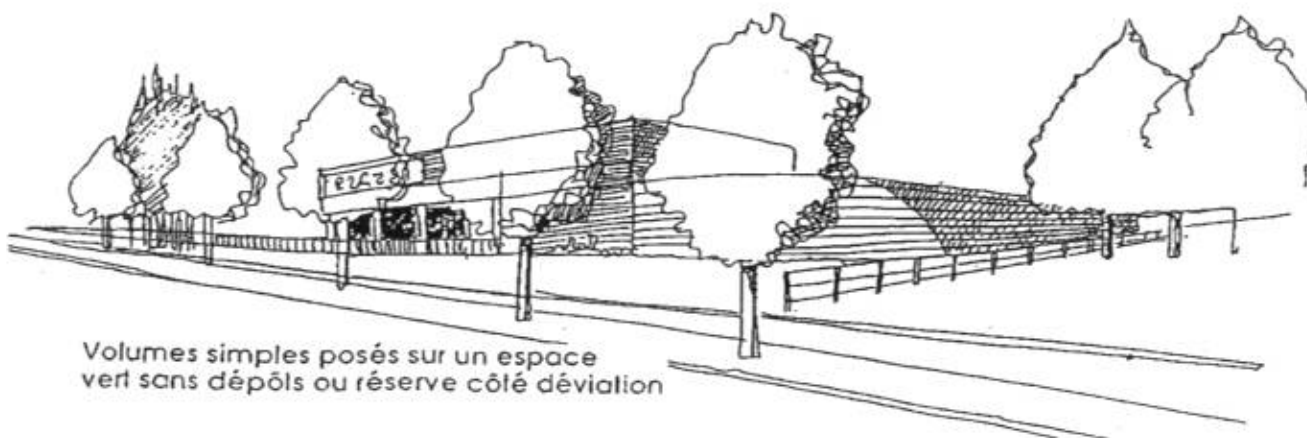
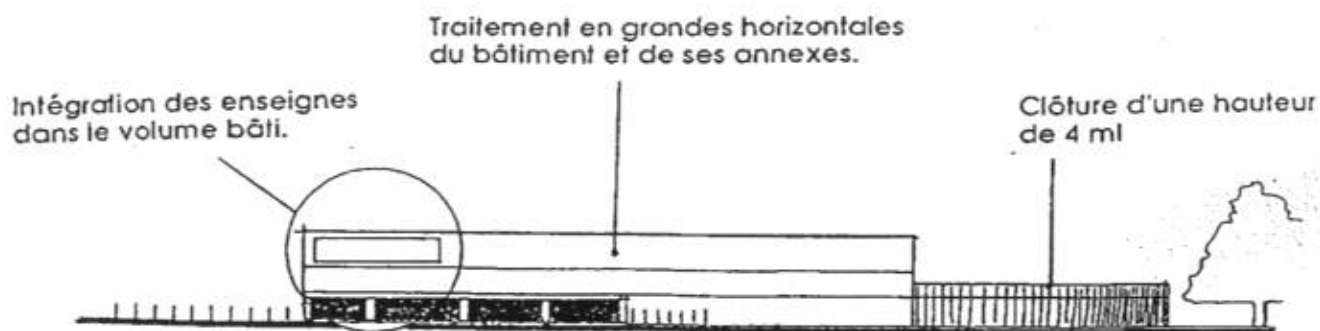
Les acrotères d'une hauteur de 1 m permettent de cacher les éléments techniques posés en toiture (ventilation, extraction, etc...) et de répondre aux exigences Sécurité Santé pour la maintenance du bâtiment.



La couverture des constructions sera une couverture terrasse avec acrotère haute (1 m minimum) permettant de camoufler l'ensemble des éléments techniques.

Les façades seront réalisées dans des matériaux de teintes soutenues, avec une grande simplicité dans le calepinage. Deux couleurs maximum seront utilisées par bâtiment.

Les panneaux publicitaires seront intégrés dans le volume des façades, sans aucun débordement. Leurs dessins et dimensions seront intégrés aux façades et déposés avec la demande de permis de construire.



Dans le reste de la zone UA :

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

Les toitures seront plates ou inclinées. Dans la mesure où elles ne participent pas à une image architecturale dynamique, elles devront être masquées par un bandeau horizontal masquant les matériaux et superstructures non nobles. Les projets d'enseignes seront intégrés au bâtiment principal sans qu'ils dépassent l'acrotère de plus de 2 m.

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume, son aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel ou naturel.

3) DIVERS

Dans le reste de la zone UA :

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

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites ainsi que tout mur bahut en dehors d'un élément signalétique ou pour intégrer les coffrets divers en limite de parcelle.

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

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public. Les aires de stationnement devront permettre le stationnement de tous les salariés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans le secteur UA1 :

Toute végétation existante située dans l'emprise des aménagements projetés doit être conservée.

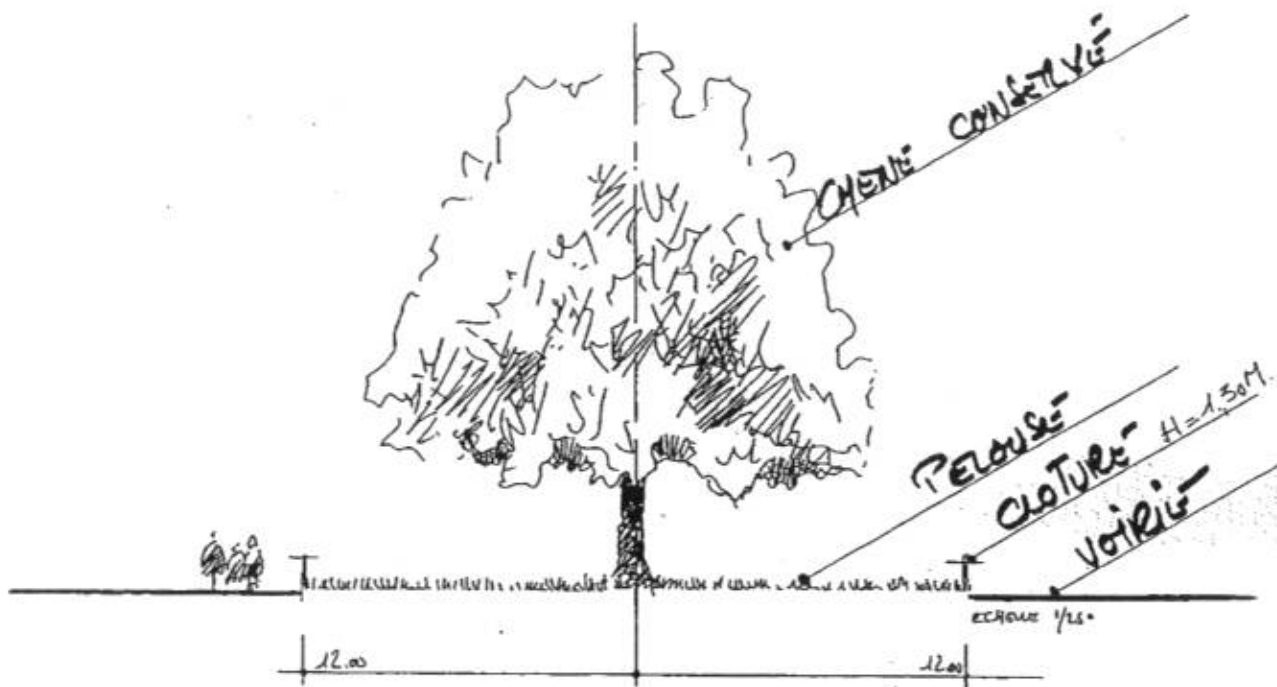
Cela concerne principalement :

- les bosquets de chênes (hormis 2 chênes concernés par la construction de la desserte et de la placette de retournement)

Au sol sera conservée une zone enherbée sur 12 m de large de part et d'autre de l'axe des troncs de ces chênes.

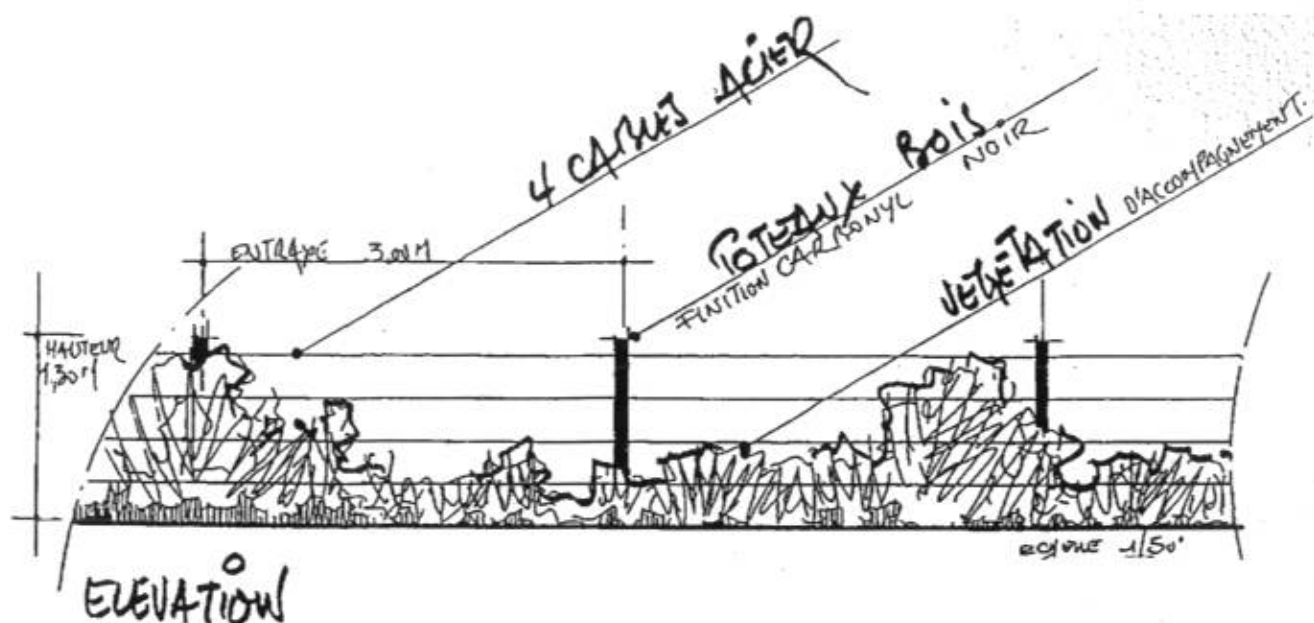
Dans cette zone ainsi définie, tout enfouissement de réseaux sera proscrit.

- la haie bocagère en limite Ouest de la parcelle.



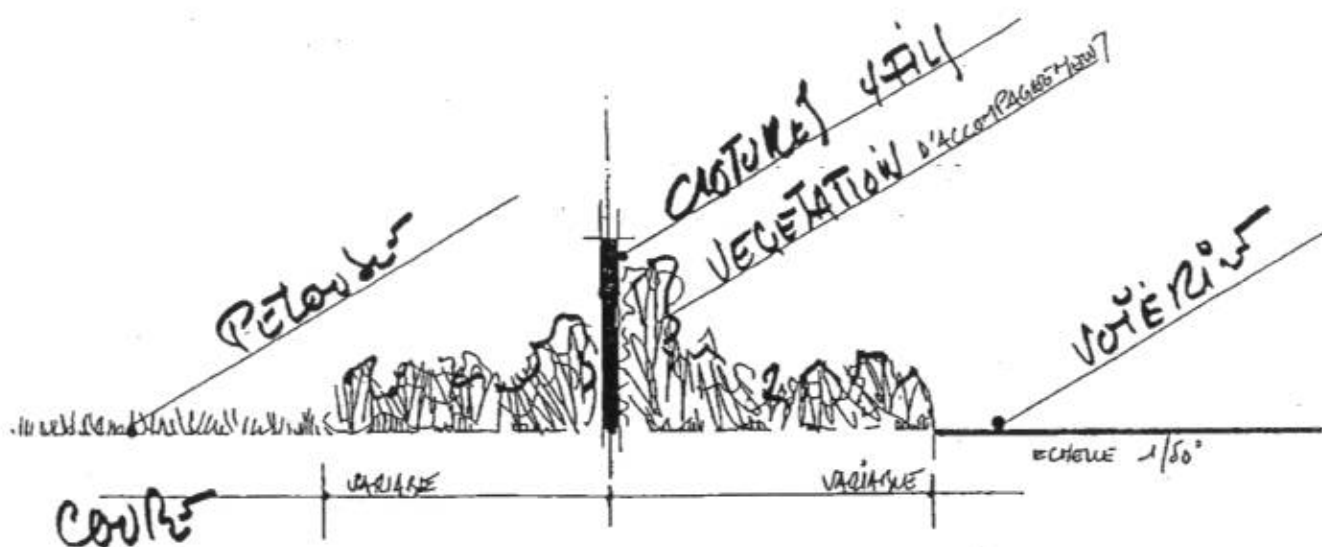
Les aménagements complémentaires suivants seront prévus :

- Implantation d'une clôture périphérique basse



ELEVATION
 Cette clôture sera de type clôture 4 fils ; elle sera accompagnée par une végétation arbustive basse (largeur variable), la hauteur adulte des végétaux ne devra en aucun cas être supérieure au niveau haut de la clôture, ni présenter une frange linéaire régulière.

Le choix des végétaux retenus devra être varié, de type horticole rustique, répartis à proportion de 2/3 d'arbustes à feuillage persistant et d'1/3 d'arbustes à feuillage caduc (les feuillages rouges et panachés sont à proscrire).



- Implantation de blocs chênes (6 unités).

Chaque bloc aura les dimensions extérieures de 16 m sur 16 m et sera composé de :

- 64 Quercus robur fastigiata (KOSTER) : force 12/14 motte hauteur à la plantation 5/6 m ; trame de plantation : 2 m
- un tapis de plantes couvre sol sur toute la surface intérieure du bloc : choisir des variétés rustiques horticoles à feuillage persistant
- une clôture périphérique de même nature que celle décrite précédemment.

L'axe d'implantation de ces blocs devra être parallèle à l'axe principal de tout bâtiment construit en proximité de la déviation.

- Prolongement de l'alignement d'accompagnement de la déviation de la RD 23, à prévoir sur la RD 51 en entrée de ville de la Suze sur Sarthe

Utilisation d'arbres tiges feuillus (genres, espèces, variétés, forces, entraxes de plantation identiques à l'existant)

- Plantations sur parking et parcelles privatives. Il devra être prévu :

- sur l'ensemble des aires parking : une répartition harmonieuse d'arbres tiges à moyen développement feuillage caduc, dont les genres, espèces et variétés seront choisis en concordance botanique avec la végétation locale environnante (les feuillages rouges et panachés sont à proscrire).

- sur les parcelles privatives : mêmes spécifications pour plantation d'un arbre tige pour 100 m²

- Engazonnement de type prairie rustique prévu pour les accompagnements des voiries et clôtures.

Le nivellement du terrain sera globalement plat (hors pentes naturelles dressées pour l'écoulement des eaux de ruissellement)

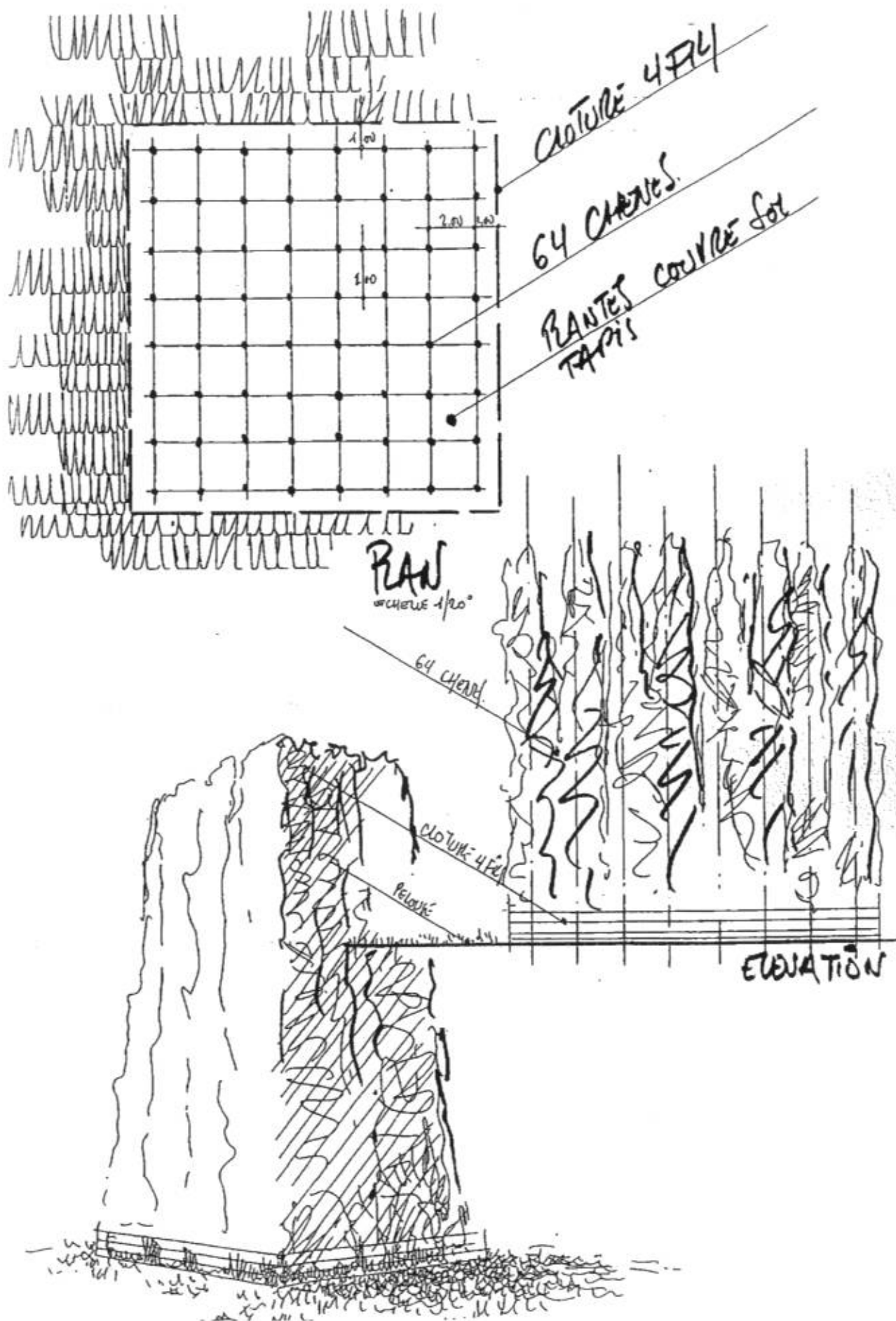
Le mélange des graines devra permettre une installation rapide, un faible entretien (en aucun cas la hauteur de la graminée ne devra excéder 15 cm entre chaque tonte) et avoir un aspect esthétique satisfaisant. Il sera résistant au piétinement et adapté au sol en place.

Ces surfaces seront formellement protégées de la circulation et du stationnement de tous types de véhicules.

Dans le reste de la zone UA :

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

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



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

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

Des plantations devront être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de zone.

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

La surface de l'unité foncière, non occupée par les bâtiments et par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet.

ZONE UL

C'est une zone urbaine destinée à l'implantation d'équipements publics.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE UL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés les constructions à usage d'équipement, sportif, culturel ou de loisirs ouvertes au public ainsi que les constructions et logements de fonction nécessaires à ces activités.

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux pluviales

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE UL 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Non règlementé.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction doit être implantée en retrait d'au moins

- 15 m de l'axe des routes départementales
- 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe de la construction principale (abri, garage...).

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

ARTICLE UL 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des logements de fonction ne devra pas excéder 4,80 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

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

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENTS

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

3) DIVERS

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

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

ARTICLE UL 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.

1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules

utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE UL 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les espaces libres non occupés par des aires de stationnement ou de circulation seront traités en espaces verts

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Elles devront recevoir un traitement paysager.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ZONE AU

La zone AU est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'habitat. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation anticipée que par une modification ou une révision du PLU.

Le secteur AU1 est un secteur de la zone AU qui est réservé pour l'urbanisation future mais dont l'affectation (habitat ou activités) n'est pas encore déterminée.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE AU 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

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

La création d'annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient installées à moins de 30 m des bâtiments existants.

L'aménagement de buttes de terre antibruit le long de la déviation de la RD 23 à condition que leur hauteur soit inférieure à 4 m par rapport au niveau de la déviation et qu'elles soient plantées.

Dans l'ensemble de la zone AU

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Sans objet.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Sans objet.

ARTICLE AU 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute occupation du sol ou toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

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

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.

Cependant l'implantation des constructions ayant une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² et qui constituent des annexes (garage, abri...) aux constructions principales n'est pas réglementée.

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

ARTICLE AU 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Les combles aménagés sont autorisés.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

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

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à

condition de s'harmoniser avec l'environnement (coloris de teinte sombre ou couleur bois naturel; plantations destinées à masquer la construction depuis les espaces publics...).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

5) DIVERS

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

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

ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Sans objet.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet

ZONE AUh

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

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

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

Elle comprend un secteur AUh1 où des règles spécifiques ont été établies dans le cadre d'un Plan d'Aménagement d'Ensemble.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

- que les constructions fassent partie d'une opération de 10 logements au moins, ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **500 m²** ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins **200 m²** ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 10 lots,
- que les eaux pluviales soient gérées dans le cadre du lotissement de manière à ce que le débit de fuite après l'aménagement du lotissement ne soit pas supérieur à ce qu'il était avant l'aménagement du lotissement.
- que cette opération soit compatible :
 - d'une part, avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires...),
 - d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées et la création d'annexes dissociées.

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

Dans l'ensemble de la zone AUh

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

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur la RD 23 sont interdites.

Dans le secteur AUh1, des accès (donnés à titre indicatif sur le plan de découpage en zones et donc glissants) seront aménagés sur la route des Epinettes et sur l'ancienne route de Malicorne en accord avec les services gestionnaires de la voirie départementale ou

2 - VOIRIE

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

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

Dans le secteur AUh1, les voies structurantes devront avoir une largeur suffisante pour permettre la circulation aisée des véhicules automobiles, des cycles et des piétons, sur des voies distinctes et de préférence séparées physiquement afin d'assurer la meilleure sécurité possible des cyclistes et des piétons.

Une liaison piétonne spécifique devra être aménagée entre l'espace vert public situé près de la cité des Polyanthas et le bois des Epinettes.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect de règlement des services d'eau et d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs.

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements

et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute occupation du sol ou toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 75 m pour la déviation de la RD 23 (route classée à grande circulation) à l'exception :
 - des constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole, et de réseaux d'intérêt public où une distance de 25 m est admise
 - de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes où aucune distance n'est requise.

Tout changement de destination est également interdit dans cette bande de 75 m de l'axe de la RD 23.

Ce recul de 75 m de l'axe pourra être réduit si lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une étude spécifique est réalisée justifiant en fonction des spécificités locales, que des règles d'implantation différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.

Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'alignement des voies d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction.

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Des implantations entre 0 à 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe d'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade...) soit pour les parcelles situées à l'angle des 2 voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de

relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

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

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

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

Lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...), son implantation par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités n'est pas réglementée.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,80 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les bâtiments publics
- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

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

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

La pente de toiture pour les constructions à usage d'habitation sera proche du rapport 1 sur 1, sans être inférieure à 40 degrés. Pour les annexes et notamment pour les vérandas, des

pententes inférieures à 40 ° pourront être autorisées.

Pour les projets d'architecture contemporaine, les pentes de toiture pourront être inférieures à 40 ° et des matériaux autres que ceux cités ci-dessus pourront être autorisés.

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

5) DIVERS

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

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

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

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

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

Toute opération groupée devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 2 lots. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, toute coupe d'arbre est soumise à autorisation sauf :

- les coupes conformes à un Plan Simple de Gestion agréé
- les coupes conformes à un Règlement type de gestion
- l'abattage des arbres dangereux et des chablis
- les coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha
- les coupes rases de peupliers arrivées à maturité
- les coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha
- les coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha

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

Afin d'assurer la perméabilité des sols et le libre écoulement des eaux sur les terrains, 30 % de la superficie des terrains devra être conservés en pleine terre.

Dans le secteur AUh1, des plantations de haies champêtres devront être réalisées par l'aménageur sur les terrains privatifs en limite des zones déjà bâties et en bordure de l'espace vert central.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh ou même dans une zone naturelle limitrophe.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

ZONE AUa

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 1 - SONT INTERDITS -

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

ARTICLE AUa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

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

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

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

• **L'extension des constructions à usage d'habitation existantes** sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
 - 1,5 S si S est supérieure à 134 m²
- S étant la Surface Hors Œuvre Nette (en m²) existante avant toute extension.

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

La création d'annexes dissociées des constructions à usage d'habitation existantes sous réserve qu'elles soient installées à moins de 50 m des bâtiments existants.

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

Dans l'ensemble de la zone AUa

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu être branchées sur le réseau.

b) Eaux résiduaires industrielles

Sauf disposition contraire, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

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

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. Les eaux pluviales feront l'objet d'un traitement préalable (dégraisseur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE AUa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

- 15 m de l'axe des voies pour les routes départementales
- 5 m de l'alignement pour les autres voies.

Ce retrait pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, abribus...).

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

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

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

Toutefois, ce recul peut être supprimé :

- pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies,
- pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement).

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

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

ARTICLE AUa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

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

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront dans la limite de 15 m au faîtage.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées ...)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

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

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

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

3) DIVERS

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible doublées d'une haie.

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

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Des plantations doivent être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de la zone.

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

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

La surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, et en tout état de cause 10 % de la surface totale de l'unité foncière, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m² et à partir de 2 000 m², elles seront de plus coupées par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet

ZONE AU1 A

La zone AU1a est une zone pour l'implantation d'activités commerciales et artisanales. Son urbanisation est conditionnée à une opération d'ensemble. Toute opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation jointes au dossier de plan local d'urbanisme.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 a 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les campings
- Les caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone, aux occupations du sol autorisées dans celle-ci ou à la protection contre les inondations.

ARTICLE AU1 a 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.
 - Qu'elles soient intégrées au bâtiment à usage d'activité,
 - Que la surface de plancher de la partie habitation ne dépasse pas 60 m² et à raison d'un logement maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée).
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface de plancher après extension ne dépasse pas une fois et demi la surface de plancher en m² existante avant toute extension et à la date d'approbation du PLU.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 a 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

Les principes d'organisation des voies de desserte de l'opération doivent privilégier les modes de « déplacement doux ».

ARTICLE AU1 a 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les constructions ne sont admises que si le réseau d'eau existant est en mesure de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations d'eau prévues. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires industrielles

Sauf disposition contraire, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement. Dans tous les cas une convention doit être passée avec la collectivité.

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

C) Eaux pluviales

Les aménagements devront respecter le débit de fuite de 1l/ha ce qui permettra d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. Les eaux pluviales feront l'objet de traitement préalable (dégraisseur, débourbeur, séparateur d'hydrocarbures...) avant tout rejet vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. En tant que de besoin, ces eaux pluviales peuvent être stockées sur place en vue de leur recyclage.

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE AU1 a 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE AU1 a 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

- 5 m de l'axe des voies pour les routes départementales.
- 3 m de l'alignement pour les autres voies.

Ce retrait pourra être supprimé lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement, abribus...).

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

ARTICLE AU1 a 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois, ce recul peut être supprimé ;

- Pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies,

- Pour les bâtiments de très faible emprise (transformateur, poste de relèvement).

ARTICLE AU1 a 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AU1 a - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 80 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE AU1 a - 10 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions à usage d'activités ne devra pas excéder 12 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

La surélévation d'un bâtiment existant n'est autorisée qu'à titre exceptionnel. La hauteur définitive de la façade devra alors correspondre à celle des constructions voisines.

Toutefois, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques justifiés l'exigeront dans la limite de 15 au faîtage.

Les dispositifs du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE AU1 a - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - GENERALITES

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

- Le rythme des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

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

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

2 – CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

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

3 – DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1.50 m de hauteur et (ou) plaques béton sont interdites le long des espaces publics. Elles seront dans la mesure du possible doublées d'une haie.

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

ARTICLE AU1 a - 12 - STATIONNEMENT

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

Il convient de compter 25 m² pour une place de stationnement, y compris les voies de circulation, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur.

Les places de stationnement des automobiles réservées aux personnes à mobilité réduite.

INSTALLATIONS NEUVES OUVERTES AU PUBLIC

Un emplacement de stationnement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale :

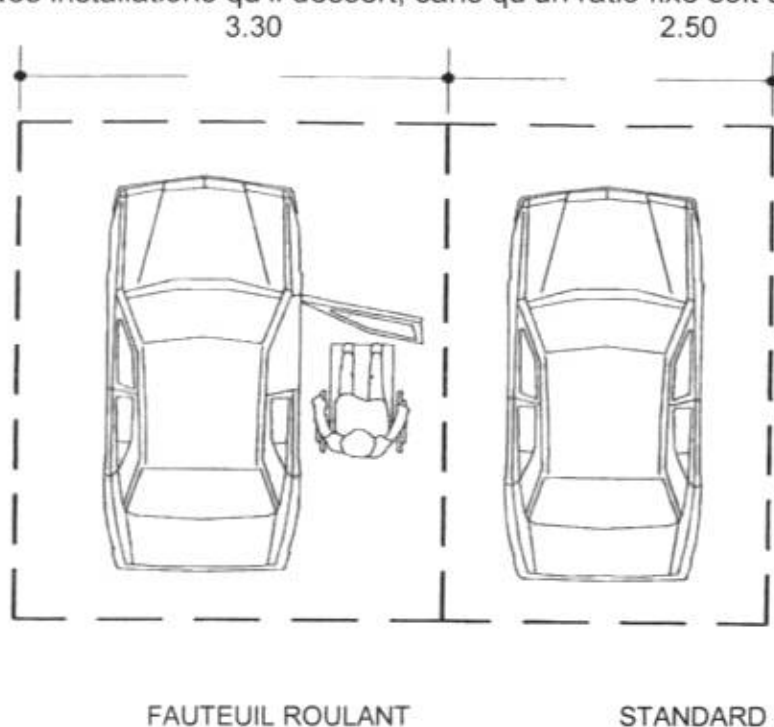
- D'une largeur de 0.80 m,
- Libre de tout obstacle,
- Protégée de la circulation,
- Sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3.30 m

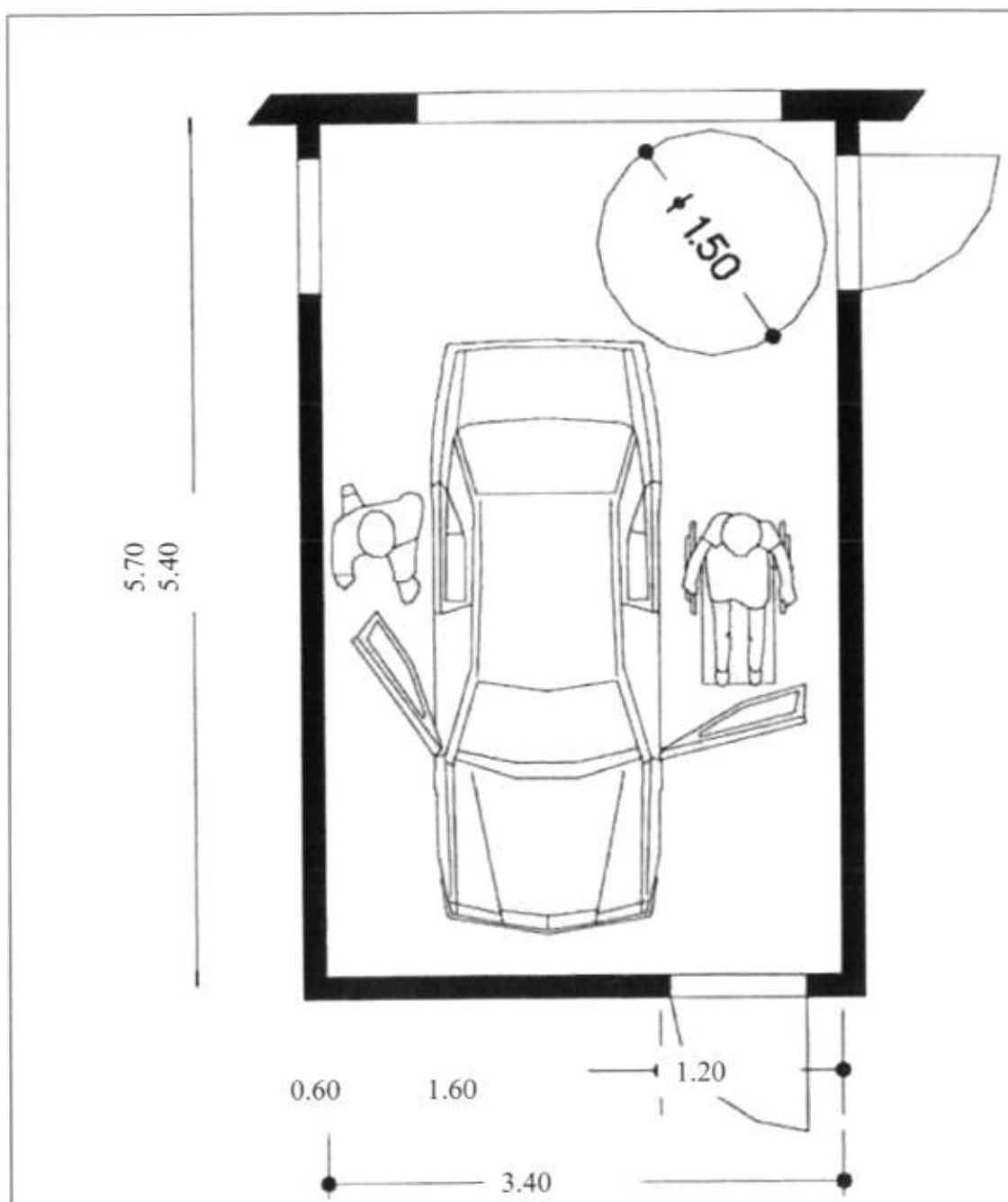
Les emplacements réservés sont signalisés.

Le nombre de places est de 1 par tranche de 50 places, ou fraction de 50 places.

INSTALLATIONS EXISTANTES OUVERTES AU PUBLIC

Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe soit applicable.





ARTICLES AU1a 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations doivent être réalisées en bordure des voies ainsi qu'en limite de la zone.

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

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

La surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, et en tout état de cause 10 % de la surface totale de l'unité foncière, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1 000 m² et à partir de 2 000 m² elles seront de plus coupées par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1 A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

SECTION 4

OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS en matière de performances énergétiques et environnementales & d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

ARTICLE AU1 A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE AU1 A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

ZONE AUL

La zone AUL est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation de constructions et installations destinées au sport, aux loisirs ou au tourisme ouvertes au public mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée sous certaines conditions.

Elle comprend un secteur AULc où l'exploitation de carrières est possible en vue de l'aménagement d'un plan d'eau.

Elle comprend un secteur "i" correspondant au risque d'inondation le long de la Sarthe.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans l'ensemble de la zone AUL

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

ARTICLE AUL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans le secteur AULc

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'ouverture et à l'exploitation de carrières nécessaires pour la réalisation de la zone de loisirs et qu'ils soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone. L'ouverture du site doit se faire par phases successives avec aménagement obligatoire à chaque phase.

Dans l'ensemble de la zone AUL

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

* Les constructions et installations destinées au sport, aux loisirs ou au tourisme ouvertes au public et les équipements qui y sont directement liés (aires de stationnement.....), à condition qu'elles s'insèrent dans leur environnement et respectent le caractère du secteur, tels que parcours de santé, circuits de randonnée pédestre, circuits VTT, centre équestre, ferme école.... et sous réserve que l'opération dont elles dépendent soit compatible :

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune,
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis,

* Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la surveillance des équipements autorisés dans la zone.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas :

- 200 m² si S est inférieure à 134 m²
- 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

S étant la S.H.O.N. (en m²) existante avant toute extension.

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

* La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date de publication du POS, à condition qu'il n'y ait pas changement de destination.

* La transformation de bâtiments existants à condition qu'ils soient destinés à usage de tourisme ou de loisirs ouverts au public.

Les constructions de type mobilier urbain dans le cadre de l'aménagement des bordures de Sarthe

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

Dans le secteur « v » : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par

leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès doit être proportionné à l'importance de l'activité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. La récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect des règlements des services d'eau et d'assainissement.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs. Les eaux pluviales de la parcelle seront de préférence infiltrées ou stockées sur la parcelle. Les rejets non infiltrés ou stockés pourront être dirigés vers un exutoire (collecteur ou fossé) sous réserve de l'autorisation du propriétaire de cet exutoire.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les promoteurs devront réaliser la distribution téléphonique des nouveaux lotissements et des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non.

ARTICLE AUL 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

- 75 m pour la RD 23 (route classée à grande circulation) à l'exception :
- des constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole, et de réseaux d'intérêt public où une distance de 25 m est admise de l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes où aucune distance n'est requise

Tout changement de destination est également interdit dans cette bande de 75 m de l'axe de la RD 23.

Ce recul de 75 m de l'axe pourra être réduit si lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une étude spécifique est réalisée justifiant en fonction des spécificités locales, que des règles d'implantation différentes sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- 15 m pour les routes Départementales non classées à grande circulation
- 10 m pour les autres voies.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas

une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

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

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

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

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

ARTICLE AUL 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Non réglementé.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Non réglementé.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

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

interdit.

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

2) CONSTRUCTIONS

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

3) DIVERS

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

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

ARTICLE AUL 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 1 place de stationnement par 25 m² pour les salles de restaurant
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

ARTICLE AUL 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

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

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

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre et en tout

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

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet.

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend des secteurs " c " qui ne sont constructibles que sur des terrains d'au moins 1 500 m² et des secteurs " c1 " qui ne sont constructibles que sur des terrains d'au moins 2 500 m²

Elle comprend un secteur « i » correspondant à la zone inondable.

Elle comprend des secteurs « j » où seules les constructions destinées à abriter l'outillage de jardinage sont autorisées.

Elle comprend des secteurs "p" plus spécialement protégés pour les sites et paysages.

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

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

SECTION 1.

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - SONT INTERDITS -

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans le secteur « j »

-Toute construction non destinée à abriter l'outillage de jardinage.

Dans le reste de la zone N

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

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

Dans l'ensemble de la zone N

Le comblement des mares existantes

Tout défrichement dans les espaces boisés classés

ARTICLE N 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

Dans le secteur « i »

Voir le règlement du PPRNI dans les Servitudes d'Utilité Publique.

Dans les secteurs « Nj »

Seules les constructions de moins de 20 m² destinées à abriter l'outillage de jardinage sont autorisées.

Dans le secteur Nc, outre tout ce qui est possible en zone N, peuvent être autorisées nonobstant les dispositions de l'article précédent :

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dissociées dans la limite de deux constructions à usage d'habitation par unité foncière par période de dix ans.

Dans le secteur Np

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

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

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors Œuvre Nette en m² existante avant toute extension. Cette extension peut s'opérer **en outre** à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec le règlement du PPRI dans le secteur « i »
- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole)
- ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition que leur hauteur soit limitée à 2 mètres, qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation après remblais.

Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

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

La transformation de bâtiments existants en constructions à usage d'habitation à condition que :

- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois...) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante.

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

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois..) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit au plus égale à 30 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits), que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

Dans le reste de la zone N

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

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines, des zones AU, AU1, AUh, AUh1, AUa et AUL et des secteurs Nc.

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

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la création d'annexes dissociées sous réserve que la surface hors œuvre nette après extension ne dépasse pas une fois et demi la Surface Hors Œuvre Nette en m² existante avant toute extension. Cette extension peut s'opérer **en outre** à l'intérieur des bâtiments à usage agricole existants lorsque ceux-ci sont construits dans les mêmes matériaux que la partie à usage d'habitation existante.

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition :

- qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole)
- ou qu'ils concernent le dépôt des déblais excédentaires des chantiers de terrassement à condition que leur hauteur soit limitée à 2 mètres, qu'ils fassent l'objet d'un modelage en pente douce et qu'il y ait une remise en état des terrains en harmonie avec l'environnement sous forme notamment d'une revégétalisation après remblais.

Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

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

La transformation de bâtiments existants en constructions à usage d'habitation à condition que :

- cette transformation soit limitée à 1 par ancien siège d'exploitation.
- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois...) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- l'habitation nouvelle soit située à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

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

- le bâtiment existant soit construit dans des matériaux anciens (pierres, moellons, briques et non pas bois...) et que sa conservation et sa restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- l'extension de ce bâtiment soit limitée à 50 % de la surface de planchers existante et soit réalisée avec des matériaux anciens ou ayant l'aspect de matériaux anciens et respecte les proportions des volumes initiaux
- ce bâtiment soit situé à plus de 100 m de tout bâtiment d'exploitation en activité susceptible d'entraîner des nuisances
- la surface du terrain détaché avec ce bâtiment soit suffisante pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome.
- la desserte en voirie, électricité et eau soit satisfaisante

L'implantation d'activités non liées aux exploitations agricoles dans des sièges d'exploitation désaffectés à condition que :

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

Les constructions non liées à une exploitation agricole destinées à abriter des animaux à condition que leur emprise au sol soit au plus égale à 30 m², que leur hauteur soit au plus égale à 2,80 m à l'égout du toit, que le toit soit de préférence à 2 pentes, que les matériaux s'intègrent dans leur environnement (bois préconisé ; tôle ondulée et matériaux de récupération proscrits), que l'unité foncière ait une superficie d'au moins 0,5 hectare et à raison d'une construction maximum par unité foncière.

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage RD 23, déviation de la RD 23 et RD 31 sont strictement interdites, sauf dans les cas suivants :

- Extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie, construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.
- À titre exceptionnel, les installations ou constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics ou relevant de l'intérêt collectif ou général sous conditions que la modification de l'accès existant satisfasse aux conditions de visibilité et de sécurité conformément à un avis favorable des autorités compétentes en matière de sécurité routière et d'accès des secours.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. La récupération des eaux de pluie pour des usages autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect du règlement du service d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de ruissellement des fonds supérieurs, les eaux seront de préférence infiltrées dispersées sur la parcelle ou stockées. Le rejet au milieu naturel devra être réalisé avec l'autorisation des propriétaires des exutoires (fossés, collecteurs).

ARTICLE N 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Dans les secteurs Nc, la superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et avoir un minimum de 1 500 m² par logement. Sans objet lorsque le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement.

Dans les secteurs Nc1, la superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et avoir un minimum de 2 500 m² par logement. Sans objet lorsque le terrain est desservi par un réseau collectif d'assainissement.

Dans le reste de la zone N, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

- 75 m de l'axe de la déviation de la RD 23 et de la RD 23 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 23.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

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

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

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

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

Maçonnerie :

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

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

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

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

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que larges.

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

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

Environnement :

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

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

La couverture à pans inclinés des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc...) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasses végétales ou non sont autorisées.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau renouvelable est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

5) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

6) DIVERS

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

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

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Dans les espaces boisés classés, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, toute coupe d'arbre est soumise à autorisation sauf :

- les coupes conformes à un Plan Simple de Gestion agréé
- les coupes conformes à un Règlement type de gestion
- l'abattage des arbres dangereux et des chablis
- les coupes d'éclaircie résineuse prélevant moins de 50 % des tiges, sous réserve de maintenir au moins 150 tiges/ha

- Les coupes rases de peupliers arrivées à maturité
- les coupes rases de taillis simples parvenus à maturité ainsi que les coupes de conversion en futaie conservant au moins 150 tiges/ha
- les coupes dans les futaies feuillues prélevant moins de 50 % du volume et maintenant au moins 50 tiges/ha.

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

Les chemins communaux servant de chemins de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet

ZONE A

C'est la zone protégée pour l'activité agricole.

Elle comprend des sentiers de randonnée à préserver

Elle comprend un secteur "s" le long de la voie ferrée et de la déviation de la RD 23 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - SONT INTERDITS -

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

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

Le comblement des mares existantes.

ARTICLE A 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

Les bâtiments et installations à usage agricole liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones urbaines, des zones AU, AU1, AUh, AUh1, AUa et AUL et des secteurs Nc.

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

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

Les autres constructions et installations accessoires à l'exploitation agricole (gîte à la ferme, camping à la ferme, table d'hôte, vente à la ferme...)^o

Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone (plans d'eau liés à l'activité agricole.....). Ces modes d'occupation du sol sont soumis à une autorisation d'installation et de travaux divers.

Les constructions destinées au stockage de produits agricoles à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

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

Les constructions prenant accès directement sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (déviation de la RD 23 et RD 31) sont strictement interdites.

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau, sauf pour les bâtiments agricoles. La récupération des eaux de pluie pour des usages autres qu'alimentaires est autorisée dans le respect du règlement d'eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

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

b) Eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

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

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

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

- 75 m de l'axe de la déviation de la RD 23 pour les changements de destination et les constructions neuves sauf lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole et de réseaux d'intérêt public qui peuvent s'implanter à au moins 25 m de l'axe de la RD 23.
- 15 m de l'axe pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 5 m de l'alignement pour les autres voies pour les constructions nouvelles. En cas d'extension d'une construction existante, cette distance pourra être ramenée à 3 m de l'alignement.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 30 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

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

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 30 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement...) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur est limitée à 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois, pour les activités agricoles, des hauteurs plus importantes pourront être autorisées dans la limite de 12 m au faîtage chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos etc..)

- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

L'installation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée dans les conditions ci-dessus.

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

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

2) BATIMENTS ANCIENS DE CARACTERE :

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

Maçonnerie :

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

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

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

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

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

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

Leurs volumes sont en général plus hauts que larges.

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

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

Environnement :

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

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

La couverture à pans inclinés des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

L'emploi du bois ou de tout autre matériau est autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

4) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

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

5) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

6) DIVERS

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

béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

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

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Pour des raisons de sécurité routière, il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation 2 places de stationnement dont au moins une qui soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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

Les chemins de randonnée reportés sur les plans de zonage devront être préservés. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier.... à l'exclusion des haies de conifères.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il sera prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Sans objet