

# Plan Local d'Urbanisme d'Etriché

## Modification n°2

### 5b – Règlement après modification

	Prescription	Arrêt	Approbation
PLU	-	-	13/03/2014
modification simplifiée n°1	-	-	8/01/2015
Modification n°1	-	-	8/12/2016
Modification n°2	20/02/2018	-	20/12/2018

Le Président,  
Jean-Jacques GIRARD

# Sommaire

NOTE LIMINAIRE.....	2
LEXIQUE .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA1 .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB1 .....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY1 .....	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUHZ .....	79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY1.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	102
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AA .....	117
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AE .....	127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AH .....	137
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AM.....	150
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	162
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NN .....	173
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NHN .....	184
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NH .....	195
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP .....	211
ANNEXE.....	225

# Note liminaire

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle ci-après. Chaque zone est définie au regard du diagnostic (site, formes bâties, occupations du sol, protection des sites...), des équipements et des choix arrêtés par le groupe de travail du PLU.

## **SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Cette section définit ce qui est autorisé et interdit pour chaque zone.

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Cette section définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux
- Article 5 Caractéristiques des terrains
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol
- Article 10 Hauteur des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations
- Article 14 Coefficient d'occupation du sol
- Article 15 Performance énergétique et environnementale
- Article 16 Infrastructure et réseaux de communications électroniques

# Lexique

**Alignement** : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

**Annexes** : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas considérés comme des annexes.

**Abri de jardin** : sont considérées comme abris de jardins, les annexes non accolées de petite taille, dont l'emprise au sol est définie au présent règlement.

**Arbres de haute tige** : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

**Arrachage** : enlever de terre

**Changement de destination** : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

**Clôture** : c'est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle peut être constituée d'un mur, d'une haie, d'un portail...

**Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

**Emprise au sol** : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Emprises publiques** : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

**Extension mesurée** : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol définie au présent règlement, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

**Faîtage** : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

**Gardiennage** (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

**Hauteur de façade** : La hauteur de façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

**Hauteur à l'égout du toit** : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

**Hauteur au faîtage** : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries...

**Immeubles existants** : sont considérés comme existants, les immeubles existants à la date d'approbation du PLU.

**Installations classées** : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

**Lambrequin** : plaque destinée à dissimiler un store.

**Limites séparatives** : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

**Marge de recul** : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

**Opération d'ensemble** : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

**Reconstruction après sinistre** : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

**Reconstruction d'un bâtiment** : 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, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

**Retrait** : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

**Terrain desservi** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

**Terrain naturel** : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

**Unité foncière** : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

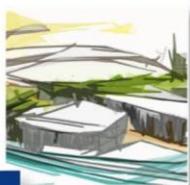
**Voie** : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation

**Zone d'assainissement collectif** : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

**Zone d'assainissement non collectif** : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

**Zone non-aedificandi** : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits.



# Dispositions générales

## **Article 1            Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Etriché.

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

1- Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.421-4 relatif aux travaux ou aménagements soumis à déclaration préalable
- L.111-10 relatif au périmètre de sursis à statuer
- L.421-5 concernant les dispenses de formalités pour certains travaux ou aménagements
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express

2- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « 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 du fait de sa situation... »
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R.111-15 : protection de l'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

3- Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

4- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

5- Lotissements déjà approuvés

Pour tout projet situé à l'intérieur de ces derniers, le règlement applicable est celui du lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'opposabilité est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone qui s'applique.

Liste des lotissements disposant de leur propre règlement :

Nom du lotissement ou du demandeur	Dossier	Date de délivrance du permis d'aménager	Nombre de lots	Superficie
MAT 49	La Croix Duffay	16/12/2003	21	11 000 m <sup>2</sup>
COURANT Marie Josèphe	Le Virier	02/08/2006	9	6 750 m <sup>2</sup>
Arnaud JONET	Le Clos des Chênes	12/06/2007	15	5 500 m <sup>2</sup>
Joseph LEBRUN	La Bergée	07/06/2007	5	2 758 m <sup>2</sup>
Roger LALLEMAND	Les Esnaudières	14/06/2007	4	6 514 m <sup>2</sup>
COURANT Marie Josèphe	Galeau	27/10/2011 prorogé 02/09/2013	10	8 432 m <sup>2</sup>

#### 6- Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionales des Affaires Culturelles concernée.

7- Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans les zones soumises au risque retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol, ainsi que son environnement immédiat (voir fiche indicative en annexe).

8- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

## Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

### Zones urbaines dites « zones U »

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation y ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

- UA : zone agglomérée dense ancienne correspondant au centre historique et traditionnel.
- UA1 : zone urbaine ancienne du Moulin d'Ivray, non desservie par l'assainissement collectif, et de constructibilité limitée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère
- UB : zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.
- UB1 : zone d'extension urbaine récente de l'agglomération, non desservi par l'assainissement collectif
- UY1 : zone à vocation d'activités économiques, non desservie par l'assainissement collectif.

## **Zones à urbaniser, dites « zones AU »,**

Ce sont les espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement, sont :

- 1AUhz : zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du « Clos de la Roulière »
- 1AUy1 : zone ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme, pour les activités économiques (artisanat, commerces, bureaux, services...), non desservie par l'assainissement collectif

## **Zones agricoles dite « zones A »**

Ce sont les espaces destinés à l'exploitation agricole du sol. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- A : zone composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture. Elle est destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.
- Aa : zone admettant les constructions nouvelles liées à l'activité de BTP en place, ainsi que l'évolution du bâti existant.
- Ae : zone admettant les constructions nouvelles liées à l'activité d'enseignement, ainsi que l'évolution du bâti existant.
- Ah : zone à dominante agricole admettant l'évolution sous conditions des constructions existantes. Elle correspond aux hameaux et écarts situés en zone agricole.
- Am : zone à dominante agricole se caractérisant par la mixité des usages, où cohabitent activités agricoles et maisons d'habitations. Elle correspond aux hameaux du Porage et du Pont des Boires.

## **Zones naturelles et forestières**

Ce sont des espaces protégés. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de sa forte sensibilité environnementale.
- Nn : zone naturelle concernant de l'habitat diffus situé en site Natura 2000, qui est à protéger du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. L'évolution limitée du bâti existant y est tolérée, sous conditions.
- Nhn : zone naturelle concernant de l'habitat diffus situé aux abords du site Natura 2000, qui est à protéger du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. L'évolution limitée du bâti existant y est tolérée, sous conditions.
- Nh : zone à dominante naturelle Nh concerne de l'habitat diffus, hors site Natura 2000 et ses abords. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de protection des espaces de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de l'exploitation forestière.
- Np : zone à dominante naturelle de sensibilité patrimoniale, hors site Natura 2000 et ses abords. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de protection des espaces de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de l'exploitation forestière.

## Autres éléments

Les documents graphiques comportent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

- Les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu réglementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

## Article 4 Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

## Article 5 Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve des articles L 421-1 et suivants du CU.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

## Clôtures

L'édification des clôtures doit être soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du CU.

## Défrichement

Les demandes d'autorisation ou de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 130-1 et suivants du CU).

Le défrichement des bois, non identifiés comme « espaces boisés classés », est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1 et suivants du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale...).

## **Zone de nuisances sonores**

A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurant aux documents graphiques, les constructeurs doivent prévoir une isolation acoustique des constructions, correspondant aux dispositions en vigueur.

## **Protection du patrimoine archéologique**

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive) décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

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



# Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la zone agglomérée dense ancienne correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération d'Etriché.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7ème du Code de l'urbanisme concernant les parcs d'intérêt remarquable. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

**Elle comprend deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## **SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 2- Les installations classées soumises à autorisation.
- 3- Les constructions et installations à usage agricole.
- 4- Les constructions et installations d'activités industrielles et artisanales
- 5- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux de démolition visibles des voies.
- 7- Les aires de stockage de déchets
- 8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- 9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.

11- Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

12- Le stationnement de caravanes, fourgons mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

## **Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone **et les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU**, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisée, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...).

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

4- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu

5- Les abris de jardins d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

#### **2) Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets ménagers en entrée de voie.

## **Article UA4 Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### **2) Eaux usées**

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont assainies par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

### **3) Eaux pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles canalisations et branchements électriques, de gaz, téléphoniques doivent être établis en souterrain ou posés suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## **Article UA5      Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article UA6      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1)      Dispositions générales**

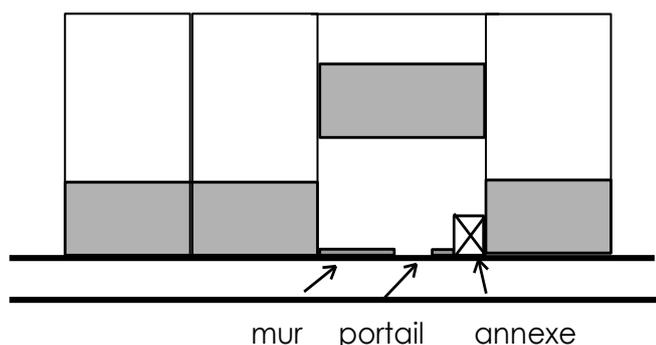
Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

### **2)      Exceptions**

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions et modifications des habitations ou des constructions, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 mètres du domaine public.
- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, pouvant éventuellement être employés conjointement (Cf. schéma ci-après).



- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Elles sont interdites en façade sur voie ouverte à la circulation générale.

## Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, le recul ne devra pas être inférieur à 3 mètres.

### 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Lorsque la continuité sur voie est assurée conformément à l'article 6 de la présente zone.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UA9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UA10 Hauteur des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- et à 11 mètres au faîtage.

Il est toléré une différence d'altitude de plus ou moins 0,50 mètre par rapport aux corniches voisines pour les constructions principales. En cas de différences importantes de hauteurs entre les corniches voisines, celle faisant référence est la plus haute.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

### **3) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- En cas d'implantation en mitoyenneté d'une construction existante, le niveau de l'égout du toit doit être en continuité de l'égout du toit existant.

## Article UA11 Aspect extérieur des constructions

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Les boîtiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 3) Clôtures - aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce dernier cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

a- Type de clôture en façade sur voies ouvertes à la circulation :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.

b- Type de clôture en limite séparative et le long des espaces communs non ouverts à la circulation :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'une haie taillée.

#### 4) Immeubles existants – façades commerciales

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec les matériaux et les coloris des immeubles anciens.

#### 5) Constructions nouvelles à usage d'habitation

##### 5.1. Toitures

a- Couverture des toitures :

Les couvertures doivent être réalisées :

- en ardoise ;
- en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

Les couvertures en bac acier sont interdites pour le volume principal.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, comme illustré ci-contre
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les fibro-ciment.



Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdites :

- les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue ; leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales.
- la pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci,
- les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

b- Pentes de toitures :

La toiture du volume principal sera à double pente. Les volumes secondaires et les annexes pourront admettre une toiture à une seule pente ou une toiture terrasse.

Les toits doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

## 5.2. Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes ainsi que le blanc pur sont interdits.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Les teintes des bardages doivent rester neutres.

Sont interdits :

- les enduits à relief,
- les parements en pierre à taille éclatée,
- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...)
- les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur)
- les bardages métalliques ou en plaque de fibrociment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage, soit par un lambrequin (plaque dissimulant le tout).

Les couleurs des menuiseries et des huisseries seront de teinte neutre et en harmonie avec la couleur de la façade.

### **5.3. Vérandas**

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accroche.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

## **6) Constructions annexes**

Aspect :

Les annexes d'une superficie de plus de 20 m<sup>2</sup> sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions nouvelles à usage d'habitation en ce qui concerne les couvertures de toiture (5.1.a).

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## **7) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone**

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

## **Article UA12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagées.

## **Article UA13 Espaces libres et plantations**

### **1) Espaces libres**

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

### **3) Éléments de paysages naturels à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

1- Parcs d'intérêt remarquable à protéger :

Seuls les extensions mesurées, les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les piscines et les aménagements admis dans la zone sont autorisés, à condition de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré et d'impliquer le minimum de déboisement.

Les piscines et les locaux et équipements techniques qui leur sont liés peuvent être autorisés, sous réserve d'être implantés dans des espaces libres non arborés du parc.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour l'accès à une parcelle ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...). Dans ces cas, des arbres de même essence ou de même silhouette que ceux arrachés doivent être replantés au sein du parc et conforter la composition des masses végétales de celui-ci.

Toute modification du parc doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **Article UA14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article UA 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone UA1

La zone UA1 est la zone agglomérée dense ancienne du Moulin d'Ivray, non desservie par l'assainissement collectif, et de constructibilité limitée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7ème du Code de l'urbanisme concernant les parcs d'intérêt remarquable. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

## **SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UA1 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1- Toutes les constructions neuves à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et notamment :

2- La création de constructions à usage d'habitation nouvelles.

3- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

4- Les installations classées soumises à autorisation.

5- Les dépôts de véhicules hors d'usage.

6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux de démolition visibles des voies.

7- Les aires de stockage de déchets

8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.

9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.

11- Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

12- Le stationnement de caravanes, fourgons mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

13- Les garages en sous-sol.

## **Article UA1 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2) Dispositions applicables au secteur UA1**

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, sont admis :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, et autre installation de production d'énergie renouvelable,...)

2- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisée, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

4- Les constructions d'annexes aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.

5- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup>.

6- Le changement de destination de bâtiments existants en vue de le destiner à l'hébergement de tourisme et aux activités de loisirs compatibles avec l'environnement de la zone, aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA1 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

#### **2) Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets ménagers en entrée de voie.

### **Article UA1 4 Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

## 2) Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont assainies par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En zone UA1 non desservi par l'assainissement collectif :

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public qui serait réaliser dans l'avenir.

## 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles canalisations et branchements électriques, de gaz, téléphoniques doivent être établis en souterrain ou posés suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article UA1 5 Caractéristiques des terrains**

Non règlementé.

### **Article UA1 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1) Dispositions générales**

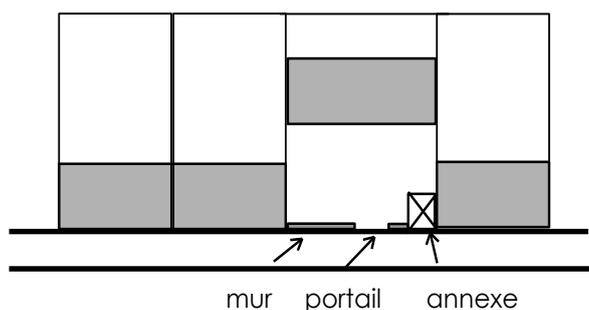
Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

#### **2) Exceptions**

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les extensions et modifications des habitations ou des constructions, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 mètres du domaine public.
- Pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, pouvant éventuellement être employés conjointement (Cf. schéma ci-après).



- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Elles sont interdites en façade sur voie ouverte à la circulation générale.

## Article UA1 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, le recul ne devra pas être inférieur à 3 mètres.

### 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Lorsque la continuité sur voie est assurée conformément à l'article 6 de la présente zone.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **Article UA1 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UA1 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UA1 10 Hauteur des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- et à 11 mètres au faîtage.

Il est toléré une différence d'altitude de plus ou moins 0,50 mètre par rapport aux corniches voisines pour les constructions principales. En cas de différences importantes de hauteurs entre les corniches voisines, celle faisant référence est la plus haute.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).
- En cas d'implantation en mitoyenneté d'une construction existante, le niveau de l'égout du toit doit être en continuité de l'égout du toit existant.

## Article UA1 11 Aspect extérieur des constructions

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Les boîtiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 3) Clôtures - aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce dernier cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

a- Type de clôture en façade sur voies ouvertes à la circulation :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- b- Type de clôture en limite séparative et le long des espaces communs non ouverts à la circulation :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.
- soit d'un grillage sur piquet métallique fin, doublé ou non d'une haie taillée,
- soit d'une haie taillée.

### 4) Immeubles existants – façades commerciales

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

Les façades commerciales doivent respecter la trame architecturale et s'harmoniser avec les matériaux et les coloris des immeubles anciens.

## 5) Constructions nouvelles à usage d'habitation

### 5.1. Toitures

a- Couverture des toitures :

Les couvertures doivent être réalisées :

- en ardoise ;
- en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

Les couvertures en bac acier sont interdites pour le volume principal.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, comme illustré ci-contre
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les fibro-ciment.



Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdites :

- les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes.
- les lucarnes, trop importantes ou trop nombreuses par rapport au versant qui les supporte. Elles ne peuvent en outre être établies que sur un seul niveau.
- les lucarnes établies à moins d'1 mètre d'une rive de pignon ou d'un arêtier, ou d'une noue ; leurs fenêtres et leurs jouées qui ne seraient pas verticales.
- la pose de châssis de toit visibles depuis l'espace public, qui par leur nombre, leur dimension ou leur localisation dans la toiture seraient de nature à rompre l'harmonie de celle-ci,
- les souches de cheminées trop hautes, trop importantes ou dispersées.

b- Pentes de toitures :

La toiture du volume principal sera à double pente. Les volumes secondaires et les annexes pourront admettre une toiture à une seule pente ou une toiture terrasse.

Les toits doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

## 5.2. Façades

### a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes ainsi que le blanc pur sont interdits.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Les teintes des bardages doivent rester neutres.

Sont interdits :

- les enduits à relief,
- les parements en pierre à taille éclatée,
- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...)
- les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur)
- les bardages métalliques ou en plaque de fibrociment.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage, soit par un lambrequin (plaque dissimulant le tout).

Les couleurs des menuiseries et des huisseries seront de teinte neutre et en harmonie avec la couleur de la façade.

### 5.3. Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accroche.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

## 6) Constructions annexes

Aspect :

Les annexes d'une superficie de plus de 20 m<sup>2</sup> sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions nouvelles à usage d'habitation en ce qui concerne les couvertures de toiture (5.1.a).

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## Article UA1 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagés.

## Article UA1 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

### 3) Éléments de paysages naturels à préserver

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

1- Parcs d'intérêt remarquable à protéger :

Seuls les extensions mesurées, les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les piscines et les aménagements admis dans la zone sont autorisés, à condition de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré et d'impliquer le minimum de déboisement.

Les piscines et les locaux et équipements techniques qui leur sont liés peuvent être autorisés, sous réserve d'être implantés dans des espaces libres non arborés du parc.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour l'accès à une parcelle ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...). Dans ces cas, des arbres de même essence ou de même silhouette que ceux arrachés doivent être replantés au sein du parc et conforter la composition des masses végétales de celui-ci.

Toute modification du parc doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **Article UA1 14 Coefficient d'occupation du sol**

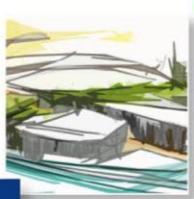
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article UA1 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article UA1 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7ème du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des terrains cultivés sont repérés au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'urbanisme. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

La zone est concernée par une servitude de limitation de la construction, dite "servitude de gel à 5 ans", conformément à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

**Elle comprend deux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

## **SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UB1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 2- Les installations classées soumises à autorisation.
- 3- Les constructions et installations à usage agricole.
- 4- Les constructions et installations d'activités industrielles et artisanales.
- 5- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux de démolition visibles des voies.
- 7- Les aires de stockage ou de dépôts de déchets.
- 8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- 9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.

11- Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

12- Le stationnement de caravanes, fourgons mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

13- Les garages en sous-sol.

## **Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et **les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU**, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

4- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu

5- Les abris de jardins d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB3 Accès et voirie**

## 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

## 2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets ménagers en entrée de voie.

## Article UB4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

## 2) Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont assainies par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

## 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

## 4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Les nouvelles canalisations et branchements électriques, de gaz, téléphoniques doivent être établis en souterrain ou posés suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## **Article UB5    Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article UB6    Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1)    Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les vérandas doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement est toutefois admise si elle s'appuie sur un mur plein. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

### **2)    Exceptions**

Hormis le recul minimum obligatoire par rapport à la RD89, l'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Si l'environnement le permet, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation et d'être réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

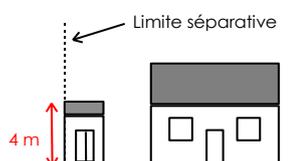
## Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) Dispositions générales

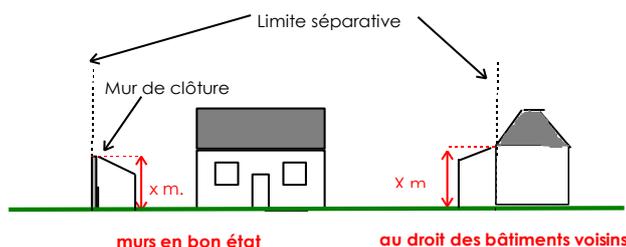
Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- soit en limite séparative si elles respectent l'un des cas suivants :
  1. lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres au faitage (figure ci-dessous),



2. au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes (figures ci-dessous).



Lorsqu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit des principes d'implantation particulier. »

### 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **Article UB 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UB 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UB 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle à vocation d'habitat ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- et à 11 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

En ce qui concerne les autres constructions, la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, est fixée à :

- 11 mètres au faîtage pour les équipements publics – salle de sports –,
- 8 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activités et autres équipements publics.

### **3) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article UB 11 Aspect extérieur des constructions

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter des volumes et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le paysage.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Les boîtiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en fibro-ciment.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint, etc.), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage.

#### 4) Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec la volumétrie générale de la construction. Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés avec cohérence.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdits sur les constructions principales et leurs annexes :

- la pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) comme illustré ci-dessous, de l'ardoise et des matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise,
- la tuile et les matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile,
- les tôles ondulées.



#### 5) Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accrole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

#### 6) Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),

Pour chaque opération d'ensemble (PA, ZAC, etc.), une typologie des clôtures doit être proposée pour créer une harmonie et une identité.

## **Article UB 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagées.

## **Article UB 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations**

### **1) Espaces libres**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

### 3) **Éléments de paysages naturels à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

1- Haies à protéger :

Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservées. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de ces haies, il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique...).

L'entretien raisonné des strates arbustives et arborées est autorisé (élagage, coupe et émondage avec récupération du bois de chauffe...).

Exceptionnellement, il peut être admis une ouverture ponctuelle dans le linéaire identifié, s'il est indispensable à l'accès et à l'exploitation agricole des terres qui le bordent.

Toute destruction de haies est soumise à déclaration préalable.

2- Parcs d'intérêt remarquable à protéger :

Seuls les extensions mesurées, les annexes de moins de 20m<sup>2</sup>, les piscines et les aménagements admis dans la zone sont autorisés, à condition de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré et d'impliquer le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour l'accès à une parcelle ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...). Dans ces cas, des arbres de même essence ou de même silhouette que ceux arrachés doivent être replantés au sein du parc et conforter la composition des masses végétales de celui-ci.

Toute modification du parc doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

### 4) **Terrains cultivés à protéger (art. L-123-1-5 9°)**

Seuls sont autorisés :

Les abris de jardins d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup>.

## **Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol**

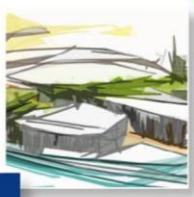
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article UB 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article UB 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone UB1

La zone UB1 est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération, non desservi par l'assainissement collectif.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services publics, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts.

La zone est concernée par une servitude de limitation de la construction, dite "servitude de gel à 5 ans", conformément à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Elle comprend un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UB1 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.
- 2- Les installations classées soumises à autorisation.
- 3- Les constructions et installations à usage agricole.
- 4- Les constructions et installations d'activités industrielles et artisanales.
- 5- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- 6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux de démolition visibles des voies.
- 7- Les aires de stockage ou de dépôts de déchets.
- 8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- 9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.

11- Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

12- Le stationnement de caravanes, fourgons mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

13- Les garages en sous-sol.

## Article UB1 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et **les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU**, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

4- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu

5- Les abris de jardins d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup>.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB1 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

#### **2) Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets ménagers en entrée de voie.

## Article UB1 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public, qui pourrait être réalisé à l'avenir.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### 4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Les nouvelles canalisations et branchements électriques, de gaz, téléphoniques doivent être établis en souterrain ou posés suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

## Article UB1 5 Caractéristiques des terrains

Sans objet

## Article UB1 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue, soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les vérandas doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement est toutefois admise si elle s'appuie sur un mur plein. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

### 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Si l'environnement le permet, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation et d'être réalisées dans le prolongement des constructions existantes.

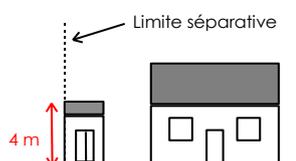
## Article UB1 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) Dispositions générales

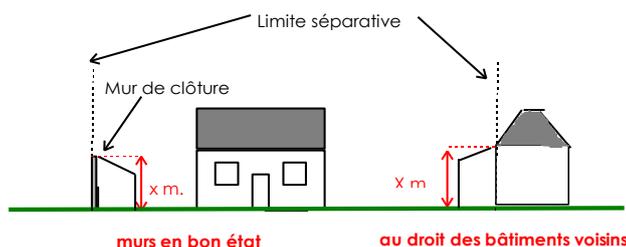
Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.
- soit en limite séparative si elles respectent l'un des cas suivants :
  1. lorsque leur hauteur sur cette limite n'excède pas 4 mètres au faitage (figure ci-dessous),



2. au droit des bâtiments voisins et murs en bon état implantés sur la limite séparative à la condition que les constructions soient de hauteurs sensiblement équivalentes (figures ci-dessous).



3. Lorsqu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit des principes d'implantation particulier. »

### 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **Article UB1 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UB1 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UB1 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle à vocation d'habitat ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit,
- et à 11 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

En ce qui concerne les autres constructions, la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, est fixée à :

- 8 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activités et autres équipements publics.

### **3) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article UB1 11 Aspect extérieur des constructions

### 1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter des volumes et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le paysage.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Les boîtiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en fibro-ciment.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint, etc.), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage.

#### 4) Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec la volumétrie générale de la construction. Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés avec cohérence.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdits sur les constructions principales et leurs annexes :

- la pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) comme illustré ci-dessous, de l'ardoise et des matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise,
- la tuile et les matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile,
- les tôles ondulées.



#### 5) Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accrole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

#### 6) Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton etc.).

Pour chaque opération d'ensemble (PA, ZAC, etc.), une typologie des clôtures doit être proposée pour créer une harmonie et une identité.

## **Article UB1 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagées.

## **Article UB1 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations**

### **1) Espaces libres**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article UB1 14 Coefficient d'occupation du sol**

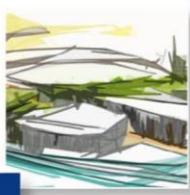
Sans objet

## **Article UB1 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article UB1 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone UY1

La zone UY1 est à vocation d'activités économiques. Elle est non desservie par l'assainissement collectif.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Des activités nouvelles, ainsi que toute activité déjà installée sur la commune, ont la possibilité de s'implanter dans la zone, dès lors qu'elles respectent le règlement ci-après.

Une zone humide identifiée par la Communauté de Communes Loir-et-Sarthe est reportée à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

Elle comprend un secteur concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (n°4).

## **SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UY1 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article UY1 2 Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

#### **1) Dispositions générales**

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité de la zone et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU, sont admis :

1- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités artisanales, de bureaux, de services, d'entrepôts, de surfaces de vente, ainsi que leurs extensions.

2- Les installations classées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers, notamment avec épuration et traitement adapté.

3- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les travaux d'aménagement pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

4- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable électricité, télécommunications, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

5- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UY1 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès directs à la RD 89 sont interdits.

#### **2) Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article UY1 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public, qui pourrait être réalisé à l'avenir.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles canalisations et branchements électriques, de gaz, téléphoniques doivent être établis en souterrain ou posés suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

### **Article UY1 5 Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article UY1 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 m par rapport à l'alignement de la chaussée de la RD89.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

#### **2) Exceptions**

Hormis le recul minimum obligatoire par rapport à la RD89, l'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour des constructions de faible importance, telles que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## **Article UY1 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent respecter un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **2) Exceptions**

L'implantation des constructions sur la limite séparative peut être autorisée :

- Lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit et que toutes les dispositions sont prises pour éviter la propagation des incendies.

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **Article UY1 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article UY1 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UY1 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale de 10m au faîtage.

### **3) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## **Article UY1 11 Aspect extérieur**

### **1) Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### **3) Toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre), y compris pour les toitures terrasses.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

#### 4) Façades

##### a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

##### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### 5) Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

En limite d'espace public, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage rigide à maille carrée couleur gris anthracite ou vert sombre, doublée ou non d'une haie champêtre,
- de madriers bois verticaux en excluant l'usage de traverses de chemins de fer.

En limite séparative, les clôtures seront constituées au choix :

- d'un grillage rigide à maille carrée couleur gris anthracite ou vert sombre,
- d'une haie mixte champêtre ou d'une charmille doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage simple,
  - d'un mur enduit,
  - de madriers bois verticaux en excluant l'usage de traverses de chemins de fer.

## **Article UY1 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé une place minimum de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

## **Article UY1 13 Espaces libres et plantations**

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans le paysage.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article UY1 14 Coefficient d'occupation du sol**

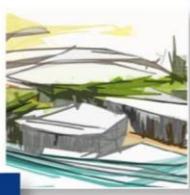
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article UY1 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article UY1 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.



# Dispositions applicables à la zone 1AUhz

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

La zone 1AUhz représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Elle correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté du « Clos de la Roulière ».

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit à l'occasion de la réalisation d'une Z.A.C.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7ème du Code de l'urbanisme concernant les haies et les arbres remarquables. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles (aléa fort). Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Elle est concernée en totalité par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (n°1).

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AUhz 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 de la présente zone, sont interdites, en particulier :

1- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation.

2- Les constructions et installations à usage agricoles.

3- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures.

4- Les activités industrielles et artisanales de toute nature.

5- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

- 6- Les aires de stockage ou de dépôts visibles des voies.
- 7- Les terrains de camping et de caravanage.
- 8- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.
- 9- Le stationnement d'une caravane, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.
- 10- Le stationnement de caravanes, fourgons mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.
- 11- Les sous sol et les garages en sous sol.

## **Article 1AUhz 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1) Dispositions générales**

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations environnant, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

2- Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat (y compris les installations, aménagements, annexes, piscines et abris de jardins liés aux constructions admises), ainsi que les équipements publics ou collectifs, et sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU,
- Que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone.
- Que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future.
- Que soit pris en compte la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

3- Les constructions et installations à usage multi-générationnel (espace santé, salle de convivialité, bibliothèque, ...), les activités tertiaires, commerciales et de services, à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ;
- et qu'elles ne présentent pas de risques de pollution ou de nuisances importantes pour la zone ou pour le voisinage.

4- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

5- L'aménagement ou l'extension des constructions et installations admises dans la zone.

6- La reconstruction de constructions démolies à la suite d'un sinistre, à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et dans le même emplacement.

7- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

8- Les abris de jardins, d'une emprise maximale de 12m<sup>2</sup>.

## **2) Dispositions particulières dans les zones humides**

Toutes les dispositions doivent être prises pour préserver les zones humides répertoriées.

Toutefois, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humide équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Toute intervention sur les zones humides répertoriées sera soumise à l'avis préalable de la police de l'eau.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUhz 3 : Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

## 2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets ménagers en entrée de voie.

## Article 1AUhz 4 : Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable et peut être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement.

### **3) Eaux pluviales**

Pour l'ensemble des projets d'urbanisation, les pétitionnaires seront tenus de respecter au minimum les coefficients d'espaces non imperméabilisés définis à l'article 9 de la présente zone.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulés pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **5) Collecte des ordures ménagères**

Pour toute construction ne bénéficiant pas d'un point de collecte collectif, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction. Il ne doit pas être visible depuis l'espace public (intégration aux constructions, local spécifique, pare-vue, haie...).

Les conteneurs en attente de la collecte doivent pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

## **Article 1AUhz 5 Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 1AUhz 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées en respectant les règles suivantes :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue,
- soit à au moins 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

### **2) Exceptions**

Les piscines (enterrées ou hors sol) doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 5 mètres.

Les vérandas doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement est toutefois admise si elle s'appuie sur un mur plein. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

## **Article 1AUhz 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être édifiées

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.

### **2) Exceptions**

Dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une opération groupée, une implantation différente peut être admise ou imposée en fonction de la composition urbanistique.

Les piscines (enterrées ou hors sol) doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 1,50 mètre.

## **Article 1AUhz 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article 1AUhz 9 Emprise au sol**

Pour chaque construction à usage d'habitat individuel en lot libre, hors opération d'ensemble ou opération groupée, les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 50% de la surface cessible totale sur le terrain d'assiette de ladite construction.

## **Article 1AUhz 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Dispositions générales**

Toute construction nouvelle à vocation d'habitat ne peut dépasser la hauteur par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables sur un seul niveau.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser la hauteur par rapport au terrain naturel, fixée à 3 mètres à l'égout du toit.

### **2) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...).

## **Article 1AUhz 11 Aspect extérieur des constructions**

### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter des volumes et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le paysage.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

Les boîtiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

## 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

## 3) Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en fibro-ciment.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint, etc.), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage.

## 4) Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec la volumétrie générale de la construction. Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés avec cohérence.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,

- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdits sur les constructions principales et leurs annexes :

- la pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) comme illustré ci-dessous, de l'ardoise et des matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise,
- la tuile et les matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile,
- les tôles ondulées.



## 5) Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.).

Pour chaque opération d'ensemble (PA, ZAC, etc.), une typologie des clôtures doit être proposée pour créer une harmonie et une identité.

## Article 1AUhz 12 Stationnement

Le stationnement doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il devra être prévu sur l'espace public, au moins 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

## Article 1AUhz 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations

### 1) Espaces libres

L'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée.

Des espaces libres communs doivent être aménagés.

## 2) Plantations

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment de forte amplitude thermique et de période de sécheresse. Il y aura lieu de préférer dans tous les cas les essences locales.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de Provence,...) sont interdites.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou par un dispositif opaque, tel que mur, palissade, à l'exclusion des matériaux de récupération.

## 3) Éléments de paysages naturels à préserver

Les haies à protéger :

1- Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservées. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de ces haies, il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente, connexion biologique...).

2- L'entretien raisonné des strates arbustives et arborées est autorisé (élagage, coupe et émondage avec récupération du bois de chauffe...).

3- Il peut être admis une ouverture ponctuelle dans le linéaire identifié, s'il est indispensable à l'aménagement de liaisons douces, de voirie ou d'espaces communs.

4- Toute destruction de haies est soumise à déclaration préalable.

Les arbres remarquables à protéger :

1- Les arbres remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

2- Les abattages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc...)

3- Tout abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable.

## Article 1AUhz 14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article 1AUhz 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article 1AUhz 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.



# Dispositions applicables à la zone 1AUy1

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

La zone 1AUy1 comprend les sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme, pour les activités économiques (artisanat, commerces, bureaux, services...), qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitations, notamment les installations classées. Leur urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à son développement, prévus par le P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation,
- Soit dans le cadre d'une Z.A.C.,
- Soit dans le cadre d'une opération publique d'aménagement.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

- Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (n°4).

Une zone humide identifiée par la Communauté de Communes Loir-et-Sarthe est reportée à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

Toute activité, classée ou non, déjà présente sur la Commune, a la possibilité de s'implanter dans la zone.

## **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article 1AUy1 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## **Article 1AUy1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1) Dispositions générales**

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations environnant, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les travaux d'aménagement pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige.

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

3- Les constructions et occupations du sol à usage d'activités industrielles, artisanales, de bureaux, de services, d'entrepôts, de surface de vente, ainsi que leurs extensions.

4- Les installations classées, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, les nuisances ou les dangers, notamment avec épuration et traitement adapté.

5- La réalisation des travaux d'infrastructures d'utilité publique, leurs équipements et les remblaiements à condition qu'ils respectent le caractère des lieux – implantation, volumétrie, etc. -.

6- Les parcs de stationnement et les garages collectifs, sous réserve d'une bonne intégration dans la zone.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article 1AUy1 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès directs à la RD 89 sont interdits.

#### **2) Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

### **Article 1AUy1 4 Desserte par les réseaux**

#### **1) Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

## **2) Eaux usées**

En l'absence d'un réseau collectif, toute construction ou installation nouvelle qui le requière, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.

L'installation doit être conçue de manière à pouvoir se raccorder aisément au réseau public qui serait réaliser dans l'avenir.

## **3) Eaux pluviales**

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

## **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les nouvelles canalisations et branchements électriques, de gaz, téléphoniques doivent être établis en souterrain ou posés suivant la technique des réseaux sur façades d'immeubles ou toute autre technique appropriée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

## **Article 1AUy1 5 Caractéristiques des terrains**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article 1AUy1 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter pour au moins 60% de leur façade ou de leur pignon à 15 mètres en recul par rapport à l'alignement de l'emprise globale de la RD89 (accotements compris), conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure ou égale à 5 mètres doivent être implantées à 2 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions dont la hauteur à l'égout du toit est supérieure à 5 mètres doivent être implantées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

### **2) Exceptions**

Hormis le recul minimum obligatoire par rapport à la RD89, l'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour des constructions de faible importance, telles que kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc. Il ne doit s'ensuivre aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.
- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## **Article 1AUy1 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions et installations doivent respecter un recul au moins égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

## 2) Exceptions

L'implantation des constructions sur la limite séparative peut être autorisée :

- Lorsque la hauteur du bâtiment n'excède pas 5 mètres à l'égout du toit et que toutes les dispositions sont prises pour éviter la propagation des incendies.

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article 1AUy1 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

## Article 1AUy1 9 Emprise au sol

Non règlementé.

## Article 1AUy110 Hauteur des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

La hauteur des constructions devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale de 10m au faîtage.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article 1AUy1 11 Aspect extérieur des constructions

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre), y compris pour les toitures terrasses.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### 4) Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 5) Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

En limite d'espace public, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage rigide à maille carrée couleur gris anthracite ou vert sombre, doublée ou non d'une haie champêtre,
- de madriers bois verticaux en excluant l'usage de traverses de chemins de fer.

En limite séparative, les clôtures seront constituées au choix :

- d'un grillage rigide à maille carrée couleur gris anthracite ou vert sombre,
- d'une haie mixte champêtre ou d'une charmille doublée ou non d'un grillage,
- d'un grillage simple,
  - d'un mur enduit,
  - de madriers bois verticaux en excluant l'usage de traverses de chemins de fer.

## Article 1AUy1 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Il est exigé une place minimum de stationnement par 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il pourra être dérogé à cette règle en cas de réalisation d'une aire de stationnement mutualisé, sous réserve de l'accord de la Communauté de Communes compétente.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

La mutualisation des espaces de stationnement, visant une économie des surfaces consommées, devra être recherchée entre les activités présentes.

## **Article 1AUy1 13 Espaces libres –Plantations**

Les espaces restant libres de toute construction y compris les aires de stationnement doivent être aménagés avec des plantations arbustives et arbres à haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans le paysage.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

La bande paysagère de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 sera traité en espace prairial par plantations de bosquets d'essences locales (chêne pédonculé, frêne, autres..) entre les bâtiments.

## **Article 1AUy1 14 Coefficient d'occupation du sol**

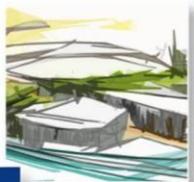
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article 1AUy1 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article 1AUy1 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.



# Dispositions applicables à la zone A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7ème du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux dispositions des Périmètres de protection des ouvrages de captage d'eau potable de Châteauneuf-sur-Sarthe dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

#### **1) Dispositions applicables à la zone A**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, parc éolien et autre installation de production d'énergie renouvelable,...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

2- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère.

3- L'aménagement de terrain de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R 421-23 CU) aux conditions cumulatives suivantes:

- que le terrain de camping soit directement lié et nécessaire à une exploitation agricole existante,
- que l'activité reste complémentaire par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
- que les équipements et installations soient localisés auprès des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 100 mètres),
- que les équipements nécessaires ne soient réalisés que par valorisation du bâti existant,
- que les aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte

4- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation.

5- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture,

6- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage)

7- Le changement de destination de bâtiments agricoles pour des activités complémentaires et accessoires à l'exploitation agricole (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge...) aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du siège d'exploitation
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- l'extension n'excède pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU,
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées
- l'activité de production agricole doit rester l'activité principale de l'exploitation

8- Le changement de destination de bâtiments agricoles en logement de fonction directement lié à une exploitation agricole existante aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du siège d'exploitation

- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées

9- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, et leurs extensions, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100m du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'exploitation agricole, nécessitant une présence permanente sur place,
- qu'il n'y ait plus de possibilité de reprise ou réutilisation des bâtiments existants (cf. article A 2.8).

10- L'extension mesurée des habitations principales des exploitants agricoles existantes, sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document, et ce pendant la durée d'application de ce dernier
- de ne pas créer de logement nouveau.

11- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

12- Les abris de jardins liés à une habitation principale d'un agriculteur dans la limite d'une emprise maximale de 12 m<sup>2</sup> et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

13- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

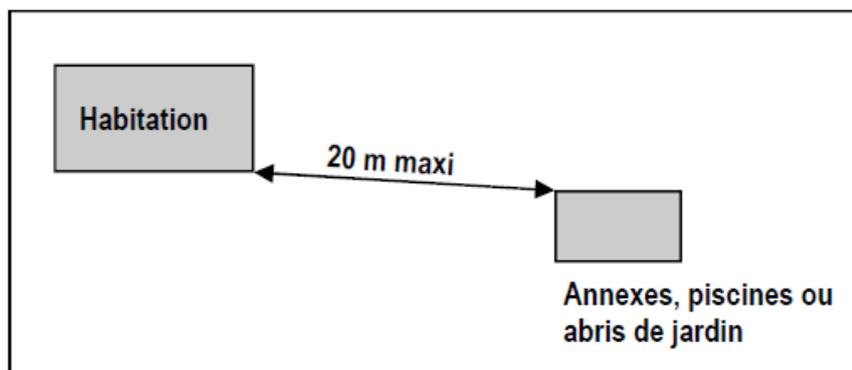
14- Les piscines liées à l'habitation principale d'un agriculteur, à condition :

- d'être située à moins de 20m maximum de la construction principale,
- et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

15- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

16- Les abris pour animaux présentant l'aspect du bois naturel d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et au moins ouvert sur un côté.

### **Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines**



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article A 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article A 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

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

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 et de la RD52.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

## **Article A 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

### **2) Exceptions**

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **Article A 9      Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article A 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article A 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

## 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

## 3) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.
- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit de panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

## 4) Immeubles existants

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

## 5) Constructions nouvelles à usage d'habitation

### 5.1. Toitures

a- Couverture des toitures :

Les couvertures doivent être réalisées :

- en ardoise ;
- en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

L'utilisation de la tuile mécanique ou de l'ardoise est autorisée dans le cas :

- de l'extension d'une toiture initialement en tuile mécanique ou en ardoise ;
- de reconstruction d'un bâtiment après sinistre et s'il était initialement couvert par de la tuile mécanique ou de l'ardoise.

Les toitures peuvent être réalisées avec d'autres matériaux (zinc, bac acier, ...) dans le cas d'un projet architectural et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, comme illustré ci-contre
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les fibro-ciment.



Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

b- Pentes de toitures :

La toiture du volume principal sera à double pente. Les volumes secondaires et les annexes pourront admettre une toiture à une seule pente ou une toiture terrasse.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,

- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

## 5.2. Façades

### a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Sont interdits :

- les enduits à relief,
- les parements en pierre à taille éclatée,
- les façons et décors de moellons traités en enduits,
- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...)
- les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur)
- les bardages métalliques ou en plaque de fibrociment.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 6) Constructions annexes

Aspect :

Les annexes d'une superficie de plus de 20 m<sup>2</sup> sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions nouvelles à usage d'habitation en ce qui concerne les couvertures de toiture (5.1.a).

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## **7) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone**

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Les couvertures des autres constructions peuvent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

## **Article A 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article A 13 Espaces libres et plantations**

### **1) Espaces libres**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

Des plantations de type haie bocagère sont demandées autour des nouveaux bâtiments agricoles afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

### **3) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – haies**

Les arrachages sont autorisés :

- pour des raisons sanitaires, ou de sécurité,
- de besoins techniques (réseaux, voirie, etc...),
- pour des besoins de passage d'animaux ou d'engins agricoles.

Dans ces cas, un linéaire équivalent sera replanté dans l'alignement constitué par la haie, en utilisant des essences bocagères.

Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

### **4) Réglementation au sein des espaces soumis à l'article L.123-1-5 7° du CU – boisements**

Les défrichements sont soumis à autorisation selon les dispositions du code forestier (L311-1 et suivants), y compris pour les boisements d'une superficie inférieure à 4 ha.

## **Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

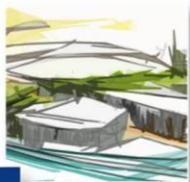
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article A 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone Aa

La zone Aa admet les constructions nouvelles liées à l'activité de BTP en place, ainsi que l'évolution du bâti existant. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation de l'activité agricole.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Aa 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Aa 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions applicables au secteur Aa**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, ...)

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage)

3- Les constructions et installations liées aux activités existantes dans la zone compatibles avec l'environnement de la zone, et leurs annexes.

4- L'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document,

5- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

6- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Aa 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## Article Aa 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Aa 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Aa 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Aa 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## Article Aa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Aa 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

## Article Aa 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article Aa 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

#### 4) **Façades**

##### a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

##### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### 5) **Clôtures**

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

En limite d'espace public, les clôtures seront constituées d'un grillage rigide modèle à définir couleur gris anthracite.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage rigide modèle à définir couleur gris anthracite
- d'une haie mixte champêtre ou charmille doublée ou non d'un grillage
- d'un grillage simple

## Article Aa 12 **Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article Aa 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article Aa 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

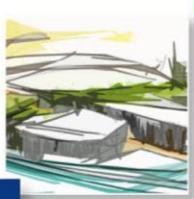
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Aa 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Aa 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone Ae

La zone Ae admet les constructions nouvelles liées à l'activité d'enseignement, ainsi que l'évolution du bâti existant. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de préservation de l'activité agricole.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ae 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Ae 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions applicables au secteur Ae**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

1- Les constructions et installations liées aux activités d'enseignement et aux activités de services compatibles avec l'environnement de la zone, et leurs annexes.

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).

3- Les constructions, installations, dépôts, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) et à l'exploitation ferroviaire pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

5- L'extension mesurée des bâtiments existants, sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 50% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document, et ce pendant la durée d'application de ce dernier

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ae 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article Ae 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduelles d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Ae 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Ae 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Ae 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies limites séparatives.

## Article Ae 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ae 9 Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Ae 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article Ae 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

### 4) Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### 5) Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Elles sont constituées par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

## Article Ae 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article Ae 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article Ae 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Ae 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Ae 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone Ah

La zone à dominante agricole Ah admet l'évolution sous conditions des constructions existantes. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de protection du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle correspond aux hameaux et écarts situés en zone agricole.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux dispositions des Périmètres de protection des ouvrages de captage d'eau potable de Châteauneuf-sur-Sarthe dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Ah 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Ah 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions applicables au secteur Ah**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis, selon les conditions mentionnées ci-avant :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, et autre installation de production d'énergie renouvelable,...)

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage)

3- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment à compter de la date d'approbation du PLU (13/03/2014) et sous réserve:

- d'une emprise au sol maximal de 30m<sup>2</sup> ;
- d'être localisé à une distance de 20m maximum de la construction principale.

4- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

5- Les abris pour animaux dans un autre cadre que l'exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- les abris projetés doivent être directement liés à l'habitation existante sur l'unité foncière
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- ils doivent être ouverts sur au moins un côté,
- ils doivent présenter l'aspect du bois naturel.

6- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

7- Les piscines, à condition :

- d'être située à moins de 20m maximum de la construction principale,
- et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

8- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

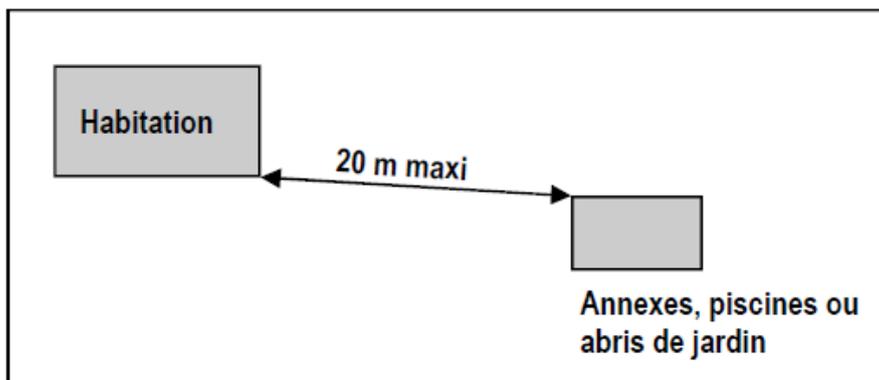
9- L'extension mesurée des habitations principales, sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas créer de logement nouveau.

10- Le changement de destination de bâtiments existants en vue de le destiner à l'habitat, à l'hébergement de tourisme et aux activités de loisirs compatible avec l'environnement de la zone, aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées

**Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines**



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Ah 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets ménagers en entrée de voie.

## Article Ah 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Ah 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Ah 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 et de la RD52.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Ah 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies limites séparatives.

## Article Ah 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Ah 9 Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Ah 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article Ah 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

## 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

## 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

## 4) Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 5) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit de panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

## 6) Immeubles existants

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

## 7) Constructions annexes

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## Article Ah 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article Ah 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## Article Ah 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Ah 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Ah 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# **Dispositions applicables à la zone Am**

La zone à dominante agricole Am se caractérise par la mixité des usages, où cohabitent activités agricoles et maisons d'habitations. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de protection du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres.

Elle correspond aux hameaux du Porage et du Pont des Boires.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux dispositions des Périmètres de protection des ouvrages de captage d'eau potable de Châteauneuf-sur-Sarthe dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Am 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Am 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont admises sous réserve de respecter les distances d'implantation minimales réciproques entre bâtiments d'élevage d'une part, immeubles d'habitation occupés par des tiers, zones de loisirs et établissements recevant du public d'autre part, définies par le Règlement Sanitaire Départemental et la réglementation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, et autre installation de production d'énergie renouvelable,...)

2- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole compatibles avec l'environnement de la zone, l'artisanat d'art et les activités de services, et leurs annexes, sous réserve :

- d'une bonne intégration paysagère,
- d'être implantées dans la continuité d'un bâtiment d'exploitation existant ou dans la continuité d'un village,
- et de ne pas générer de contraintes supplémentaires vis-à-vis de l'agriculture et vis-à-vis des habitations environnantes,
- qu'il n'y ait plus de possibilité de reprise ou de réutilisation des bâtiments existants.

3- L'aménagement de terrain de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R 421-23 CU) aux conditions cumulatives suivantes:

- que le terrain de camping soit directement lié à une exploitation agricole existante,
- que l'activité reste complémentaire par rapport à l'activité agricole ou viticole de l'exploitation,
- que les équipements et installations soient localisés auprès des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 100 mètres),
- que les équipements nécessaires ne soient réalisés que par valorisation du bâti existant,
- que les aménagements soient respectueux de l'environnement et font l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte.

4- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation.

5- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec l'agriculture,

6- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage)

7- à compter de la date d'approbation du PLU (13/03/2014) les constructions d'annexes aux habitations principales sont autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment et sous réserve:

- d'une emprise au sol maximal de 30m<sup>2</sup> ;
- d'être localisé à une distance de 20m maximum de la construction principale.

8- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

9- Les abris pour animaux dans un autre cadre que l'exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- les abris projetés doivent être directement liés à l'habitation existante sur l'unité foncière
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- ils doivent être ouverts sur au moins un côté,
- ils doivent présenter l'aspect du bois naturel.

10- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

11- Les piscines, à condition :

- d'être située à moins de 20m maximum de la construction principale,
- et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

12- Le changement de destination de bâtiments agricoles pour des activités complémentaires et accessoires à l'exploitation agricole (hébergement de tourisme et loisirs) aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du siège d'exploitation
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées
- l'activité de production agricole doit rester l'activité principale de l'exploitation

13- Le changement de destination de bâtiments agricoles en logement de fonction directement lié à une exploitation agricole existante aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du siège d'exploitation
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti

14- L'extension mesurée des habitations principales, sous réserve :

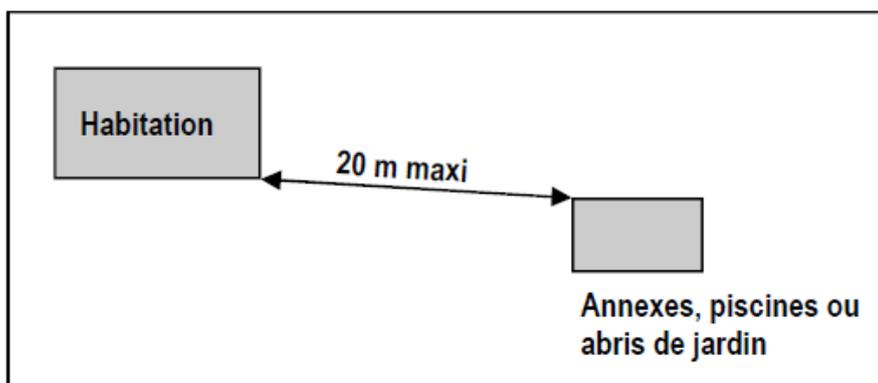
- que l'extension n'excède pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas créer de logement nouveau.

15- Le changement de destination de bâtiments existants en vue de le destiner à l'habitat, à l'hébergement de tourisme et aux activités de loisirs compatible avec l'environnement de la zone, aux conditions cumulatives suivantes :

- La surface originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées

16- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

**Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines**



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Am 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article Am 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, râdeaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

Toute extension devra être établie en souterrain, sauf impossibilité technique avérée.

### **Article Am 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Am 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 et de la RD52.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Am 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies limites séparatives.

## Article Am 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## Article Am 9 Emprise au sol

Non réglementé.

## Article Am 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

## 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

## 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

# Article Am 11 Aspect extérieur

## 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

## 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

### 4) Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### 5) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.
- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit de panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

## 6) Immeubles existants

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

## 7) Constructions annexes

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## 8) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Les couvertures des autres constructions peuvent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

#### Article Am 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article Am 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## Article Am 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Am 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Am 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique, notamment en grande partie en site Natura 2000 et en corridor écologique identifié,
- du caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux dispositions des Périmètres de protection des ouvrages de captage d'eau potable de Châteauneuf-sur-Sarthe dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

Cette zone étant située en grande partie en site Natura 2000, il est rappelé, que le décret du 9 avril 2010 liste les programmes, projets, manifestations ou interventions devant faire l'objet d'une évaluation des incidences, prenant en compte les enjeux environnementaux particuliers.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## **Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **1) Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, d'être compatibles avec le caractère de la zone.

De plus, les occupations et utilisations du sol listées ci-après et localisées en site Natura 2000, ne pourront être admises que sous réserve de la réalisation d'une évaluation des incidences, conformément à l'article L414-4 du Code de l'Environnement

Sont admis, selon les conditions mentionnées ci-avant :

1- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, inférieurs à deux mètres et portant sur une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés, liés à la valorisation du patrimoine naturel (sentier de randonnée, observatoire faune ...)

2- Les constructions légères de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière pour l'observation de la faune.

3- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, telles que : pylônes, transformateurs,...

4- La réalisation des installations et ouvrages liés à des travaux d'infrastructures présentant un caractère d'utilité publique (voirie, station d'épuration, station de pompage, et traitement d'eau potable, ouvrages de lutte contre l'inondation, équipements liés à l'exploitation de la voie d'eau – type pontons,...), leurs équipements ainsi que les remblaiements qui leur sont strictement indispensables, notamment ceux rendus nécessaires pour améliorer la sécurité des populations, à condition :

- Que leurs fonctions rendent économiquement impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables.
- Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article N 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article N 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 et de la RD52.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

## **Article N 7      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1)      Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

### **2)      Exceptions**

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## **Article N 8      Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article N 9      Emprise au sol**

. Non réglementé.

## Article N 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Tout aménagement ou extension concernant les bâtiments de grand élancement à caractère patrimonial – châteaux, manoirs etc – doit s'harmoniser avec les volumétries existantes – hauteurs de corniche et faîtage -.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article N 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

## 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

## 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

## 4) Façades

### a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 5) Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Elles sont constituées par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

## Article N 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article N 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article N 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

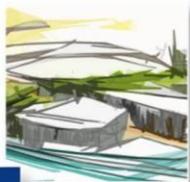
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article N 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone Nn

La zone à dominante naturelle Nn concerne de l'habitat diffus situé en site Natura 2000, qui est à protéger du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. L'évolution limitée du bâti existant y est tolérée, sous conditions.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux dispositions des Périmètres de protection des ouvrages de captage d'eau potable de Châteauneuf-sur-Sarthe dans le secteur identifié au Plan des Servitudes d'Utilité Publique.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

Il est rappelé, que le décret du 9 avril 2010 liste les programmes, projets, manifestations ou interventions devant faire l'objet d'une évaluation des incidences, prenant en compte les enjeux environnementaux particuliers.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Nn 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Nn 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, d'être compatibles avec le caractère de la zone.

De plus, les occupations et utilisations du sol listées ci-après et localisées en site Natura 2000, ne pourront être admises que sous réserve de la réalisation d'une évaluation des incidences, conformément à l'article L414-4 du Code de l'Environnement

Sont admis, selon les conditions mentionnées ci-avant :

1- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, inférieurs à deux mètres et portant sur une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés, liés à la valorisation du patrimoine naturel (sentier de randonnée, observatoire faune ...)

2- Les constructions légères de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière pour l'observation de la faune.

3- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, telles que : pylônes, transformateurs,...

4- La réalisation des installations et ouvrages liés à des travaux d'infrastructures présentant un caractère d'utilité publique (voirie, station d'épuration, station de pompage, et traitement d'eau potable, ouvrages de lutte contre l'inondation, équipements liés à l'exploitation de la voie d'eau – type pontons,...), leurs équipements ainsi que les remblaiements qui leur sont strictement indispensables, notamment ceux rendus nécessaires pour améliorer la sécurité des populations, à condition :

- Que leurs fonctions rendent économiquement impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables.
- Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.

5- La reconstruction dans la même emprise au sol qu'initialement, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle de ses occupants.

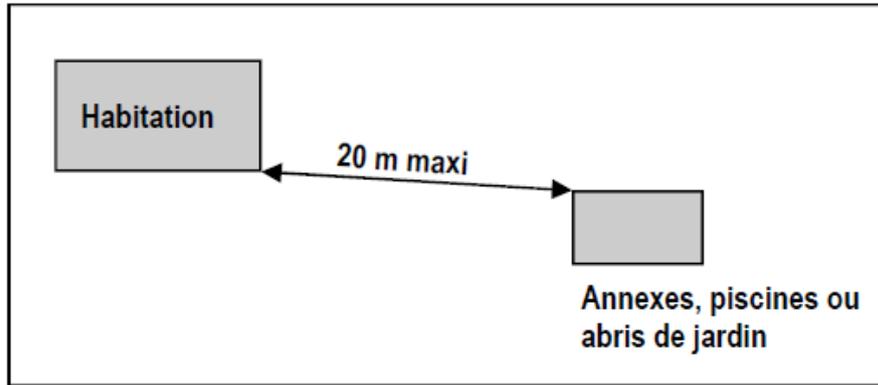
6- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document, à condition :

- que l'extension n'excède pas 25m<sup>2</sup> de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.
- de ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole et de respecter une distance minimum de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole.
- 7- Le changement de destination de bâtiments en vue de les destiner à l'habitation, à condition :
  - Que le bâti ait une emprise au sol minimale de 80m<sup>2</sup>,
  - Que le bâti existant soit intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
  - Que les transformations et extensions projetées soient adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti.

8- Les annexes, y compris les abris de jardins (à l'exception des piscines), accolées ou non à la construction principale, à condition de ne pas excéder 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines

P.



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nn 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article Nn 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Nn 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Nn 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 et de la RD52.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Nn 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## **2) Exceptions**

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## **Article Nn 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Nn 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Nn 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Tout aménagement ou extension concernant les bâtiments de grand élancement à caractère patrimonial – châteaux, manoirs etc – doit s'harmoniser avec les volumétries existantes – hauteurs de corniche et faîtage -.

### **3) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## **Article Nn 11 Aspect extérieur**

### **1) Dispositions générales**

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### **3) Toitures**

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

### **4) Façades**

#### **a - Aspect**

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

#### **b - Ouvertures**

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### **5) Clôtures**

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Elles sont constituées par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

## Article Nn 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## Article Nn 13 Espaces libres et plantations

### 1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### 2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article Nn 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Nn 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Nn 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Dispositions applicables à la zone Nhn

La zone à dominante naturelle Nhn concerne de l'habitat diffus situé aux abords immédiats du site Natura 2000, qui est à protéger du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère. L'évolution limitée du bâti existant y est tolérée, sous conditions. Localisée dans le même contexte que le site Natura 2000, la zone Nhn nécessite les mêmes règles de protection.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Nhn 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Nhn 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions générales**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis, selon les conditions mentionnées ci-avant :

1- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, inférieurs à deux mètres et portant sur une superficie inférieure ou égale à cent mètres carrés, liés à la valorisation du patrimoine naturel (sentier de randonnée, observatoire faune ...)

2- Les constructions légères de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol, démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière pour l'observation de la faune.

3- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, telles que : pylônes, transformateurs,...

4- La réalisation des installations et ouvrages liés à des travaux d'infrastructures présentant un caractère d'utilité publique (voirie, station d'épuration, station de pompage, et traitement d'eau potable, ouvrages de lutte contre l'inondation, équipements liés à l'exploitation de la voie d'eau – type pontons,...), leurs équipements ainsi que les remblaiements qui leur sont strictement indispensables, notamment ceux rendus nécessaires pour améliorer la sécurité des populations, à condition :

- Que leurs fonctions rendent économiquement impossible toute solution d'implantation en dehors des zones inondables.
- Que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, soit le meilleur compromis entre les intérêts hydrauliques, économiques et environnementaux.

5- La reconstruction dans la même emprise au sol qu'initialement, d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle de ses occupants.

6- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent document, à condition :

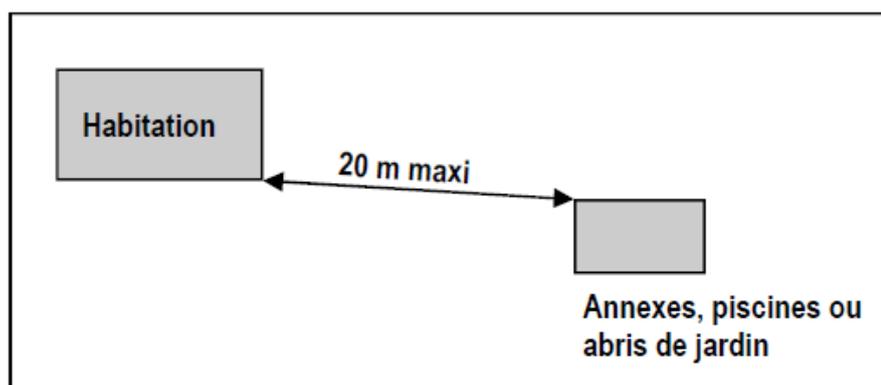
- que l'extension n'excède pas 25m<sup>2</sup> de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document.
- de ne pas générer de contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole et de respecter une distance minimum de 50 mètres par rapport aux bâtiments d'exploitation agricole.

7- Le changement de destination de bâtiments en vue de les destiner à l'habitation, à condition :

- Que le bâti ait une emprise au sol minimale de 80m<sup>2</sup>,
- Que le bâti existant soit intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
- Que les transformations et extensions projetées soient adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti.

8- Les annexes, y compris les abris de jardins (à l'exception des piscines), accolées ou non à la construction principale, à condition de ne pas excéder 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

### **Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines**



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nhn 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article Nhn 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Nhn 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Nhn 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Nhn 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## **2) Exceptions**

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## **Article Nhn 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Nhn 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## Article Nhn 10 Hauteur maximale des constructions

### 1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### 2) Hauteurs maximales

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Tout aménagement ou extension concernant les bâtiments de grand élancement à caractère patrimonial – châteaux, manoirs etc – doit s'harmoniser avec les volumétries existantes – hauteurs de corniche et faîtage -.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article Nhn 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

## 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

## 3) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

## 4) Façades

### a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 5) Clôtures

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Sauf contraintes techniques justifiées ou en cas de nécessité de sécurisation d'un site, ou en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Elles sont constituées par une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage.

## **Article Nhn 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article Nhn 13 Espaces libres et plantations**

### **1) Espaces libres**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article Nhn 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

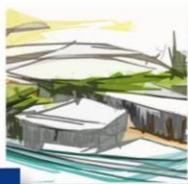
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Nhn 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Nhn 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



# Dispositions applicables à la zone Nh

La zone à dominante naturelle Nh concerne de l'habitat diffus, hors site Natura 2000 et ses abords. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de protection des espaces de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de l'exploitation forestière.

Elle correspond aux hameaux et écarts situés en zone naturelle.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est soumise aux règles du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Sarthe.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Nh 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Nh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions générales :**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis, selon les conditions mentionnées ci-avant :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, et autre installation de production d'énergie renouvelable,...)

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage)

3- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

4- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale.

5- Les abris pour animaux dans un autre cadre que l'exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- les abris projetés doivent être directement liés à l'habitation existante sur l'unité foncière
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- ils doivent être ouverts sur au moins un côté,
- ils doivent présenter l'aspect du bois naturel.

6- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

7- Les piscines, à condition :

- d'être située à moins de 20m maximum de la construction principale,
- et de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole.

8- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.

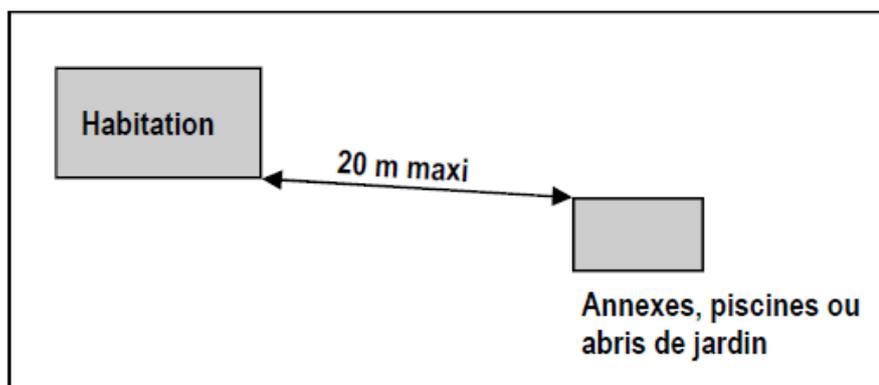
9- L'extension mesurée des habitations principales, sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU,
- de ne pas créer de logement nouveau.

10- Le changement de destination de bâtiments existants en vue de le destiner à l'habitat, à l'hébergement de tourisme et aux activités de loisirs compatible avec l'environnement de la zone, aux conditions cumulatives suivantes :

- la surface originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m<sup>2</sup>
- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées.

### **Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines**



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Nh 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article Nh 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Nh 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Nh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89.

Le recul par rapport au domaine public ferroviaire doit être au minimum de 5m.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Nh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 1,50 mètre par rapport aux voies limites séparatives.

## **Article Nh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Nh 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Nh 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Tout aménagement ou extension concernant les bâtiments de grand élancement à caractère patrimonial – châteaux, manoirs etc – doit s'harmoniser avec les volumétries existantes – hauteurs de corniche et faîtage -.

### **3) Exceptions**

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article Nh 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 3) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.
- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit de panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

#### 4) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

#### 5) Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### 6) Immeubles existants

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

## **7) Constructions annexes**

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## **8) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone**

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Les couvertures des autres constructions peuvent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

## **Article Nh 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article Nh 13 Espaces libres et plantations**

### **1) Espaces libres**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

## **Article Nh 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Nh 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Nh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non règlementé.



# Dispositions applicables à la zone Np

La zone à dominante naturelle Np est de sensibilité patrimoniale, hors site Natura 2000 et ses abords. Des possibilités d'occupation sont offertes, dans le principe de protection des espaces de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de l'exploitation forestière.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme concernant les parcs d'intérêt remarquables. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.7.).

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article Np 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1) Dispositions générales**

1- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

### **Article Np 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) Dispositions générales :**

Les occupations et utilisations du sol listées ci après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis, selon les conditions mentionnées ci-avant :

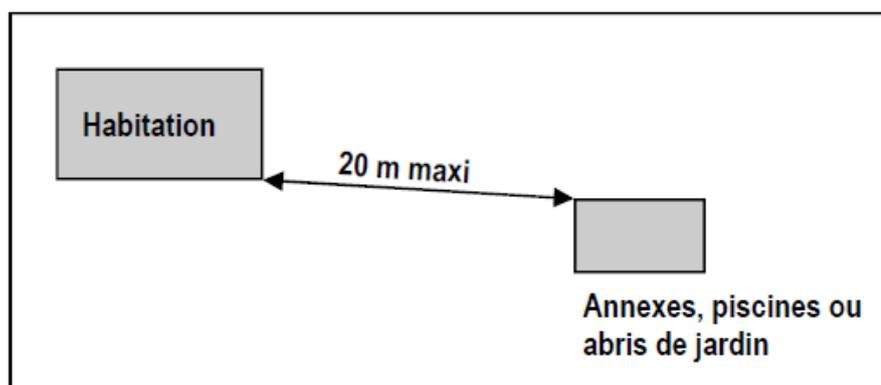
- 1- Les démolitions sont admises, sous réserve de l'obtention du permis de démolir.
- 2- L'aménagement, l'extension ou la restauration par reconstruction partielle si nécessaire des bâtiments existants à la date d'approbation du présent document en vue de les destiner à l'habitation, à l'hébergement de loisirs, aux activités de services et loisirs compatibles avec l'environnement de la zone, à condition de démontrer que le projet ne porte pas atteinte à sa préservation.
- 3- En particulier, les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en termes de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades.
- 4- Les restaurations et le changement de destination des bâtiments en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que sont préservées les principales caractéristiques du bâtiment et que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du principe de réciprocité, aux conditions cumulatives suivantes :
  - la surface originelle du bâtiment à aménager doit être supérieure à 20 m<sup>2</sup>
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
  - les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
  - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées
- 5- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs aux conditions cumulatives suivantes :
  - le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels
  - les transformations projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti
- 6- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, et autre installation de production d'énergie renouvelable,...)
- 7- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de fouilles archéologiques ou les équipements d'intérêt public (réserve d'eau, bassin d'orage).
- 8- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- 9- Les piscines à condition :
  - d'être située à moins de 50m maximum de la construction principale,
  - de ne générer aucune contrainte vis-à-vis de l'exploitation agricole,
  - de respecter la composition du parc et le patrimoine arboré et d'impliquer le minimum de déboisement.
- 10- Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite d'un bâtiment de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale, respectant la composition du parc et le patrimoine arboré et impliquant le minimum de déboisement.

11- Les abris de jardins liés à une habitation principale dans la limite d'une emprise au sol de 12 m<sup>2</sup> et localisés à une distance de 20m maximum de la construction principale, respectant la composition du parc et le patrimoine arboré et impliquant le minimum de déboisement.

12- Les abris pour animaux dans un autre cadre que l'exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- les abris projetés doivent être directement liés à l'habitation existante sur l'unité foncière
- l'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup>
- ils doivent être ouverts sur au moins un côté,
- ils doivent présenter l'aspect du bois naturel,
- ils doivent respecter la composition du parc et le patrimoine arboré et impliquer le minimum de déboisement.

### **Schéma d'illustration de la règle de distance entre l'habitation et ses annexes, abris de jardin et piscines**



## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article Np 3 Accès et voirie**

#### **1) Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont réglementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

#### **2) Voirie**

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie...), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

## Article Np 4 Desserte par les réseaux

### 1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

### 2) Eaux usées

- En présence d'un réseau public :

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être assainie par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

- En l'absence d'un réseau public :

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

### 3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

#### **4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution**

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains, sauf impossibilité technique avérée.

Les branchements (à l'exception des coffrets de branchement) doivent être établis en souterrain lorsque les réseaux correspondants sont enterrés.

Les antennes paraboliques, mâtures ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Article Np 5 Caractéristiques des terrains**

Pour les constructions qui présentent un rejet d'eaux usées, en l'absence de possibilités de raccordement au réseau collectif d'assainissement, pour être constructible, la configuration et les terrains d'assise des nouvelles constructions doivent permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur.

### **Article Np 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 15m par rapport à l'alignement de la RD89 et de la RD52.

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et de ne pas générer de gêne vis-à-vis de la sécurité routière.

### **Article Np 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

## 2) Exceptions

L'implantation en retrait de 1 mètre minimum est autorisée, dans les cas suivants (non cumulatifs) :

- Pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les annexes et les abris de jardin.
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.

## **Article Np 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **Article Np 9 Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article Np 10 Hauteur maximale des constructions**

### **1) Définition de la hauteur**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

### **2) Hauteurs maximales**

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone
- et à 6 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage, pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Tout aménagement ou extension concernant les bâtiments de grand élancement à caractère patrimonial – châteaux, manoirs etc – doit s'harmoniser avec les volumétries existantes – hauteurs de corniche et faîtage -.

### 3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage.
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation.
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées...), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...).

## Article Np 11 Aspect extérieur

### 1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

### 2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

### 3) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.
- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, plaques béton, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*).

Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées,
- soit de panneaux de bois tressé type claustra, emboîtés, agrafés ou collés.

### 4) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement (couleur sombre).

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées ainsi que les matériaux ou matériels visant une optimisation de la consommation énergétique du bâtiment et de la gestion des eaux pluviales ; dans la mesure où leur intégration dans le tissu urbain environnant est assurée.

### 5) Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes du bâtiment principal. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

#### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## 6) Immeubles existants

Afin de préserver la qualité patrimoniale des bâtiments anciens se trouvant dans la zone (demeure bourgeoise du début du siècle et habitat rural traditionnel), les modifications de façades et de couvertures (ouvertures, surélévations, appendices divers) ou leur remise en état doivent respecter l'intégrité architecturale et le matériau de l'immeuble.

Toutes les façades, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures...) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation.

Les menuiseries et huisseries existantes devront être conservées autant que possible. Le bois sera privilégié. L'usage du PVC est à éviter autant que possible.

## 7) Constructions annexes

Aspect :

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

## 8) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Les couvertures des autres constructions peuvent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

## **Article Np 12 Stationnement**

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

## **Article Np 13 Espaces libres et plantations**

### **1) Espaces libres**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

### **2) Plantations**

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (*Prunus laurocerasus*), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,...) sont interdites.

### **3) Éléments de paysages naturels à préserver**

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7ème du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

1- Parcs et boisements d'intérêt remarquable :

Les constructions, extensions et aménagements autorisés dans la zone doivent respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.

Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.

Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires ou de sécurité, pour l'accès à une parcelle ou pour des besoins techniques (réseaux, voirie, etc...). Dans ces cas, des arbres de même essence ou de même silhouette que ceux arrachés doivent être replantés au sein du parc et conforter la composition des masses végétales de celui-ci.

Toute modification du parc doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **Article Np 14 Possibilités maximales d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **Article Np 15 Performance énergétique et environnementale**

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

## **Article Np 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



# Annexe