

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Beaumont-sur-Sarthe

5. Règlement

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n°1 du PLU de Beaumont-sur-Sarthe par le Conseil Municipal en date du 6 juin 2019

sce
ateliersup+

TABLE DES MATIERES

TABLES DES MATIERES 1

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES 2

Article 1 Champ d'application territorial du PLU : 2
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol : 2
Article 3 Division du territoire en zones : 5
Article 4 Adaptations mineures : 6
Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : ... 6
Article 6 Construction détruite par sinistre : 6
Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 6

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 8

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ 40

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 49

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUA 51
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUT 61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUZ 69
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUA 78
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 3AU 88

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 98

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 98

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 107

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 107
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NT 118

Les mentions supprimées sont rayées.

Les mentions ajoutées ou complètement actualisées sont en caractères de couleur rouge

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Beaumont-sur-Sarthe.

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

NOTA BENE - AUTRES REGLEMENTATIONS APPLICABLES AU TERRITOIRE COMMUNAL

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du Code civil, du Code de l'environnement, du Code de la construction et de l'habitation, du Code rural, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement Sanitaire Départemental, etc.
S'appliquent également :

- la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- la législation et la réglementation sur la protection de la réception radiotélévisée,
- la législation et la réglementation sur l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite,
- le règlement de voirie,
- les règles de sécurité du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS),
- la législation et la réglementation relative à la prise en compte du bruit,
- la législation et la réglementation relative au classement des infrastructures routières,
- la législation et la réglementation relative aux zones de surveillance et de lutte contre les termites,
- la législation et la réglementation relative aux zones soumises au risque d'exposition au plomb,
- la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante,
- la réglementation parasismique entrée en vigueur depuis le 1er Mai 2011 applicable aux bâtiments neufs comme à ceux existants en cas de travaux lourds.

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.47 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15, R 111.21, R 111.25 à R 111.47.

Ainsi, sont rappelés ci-après à titre d'information les articles d'ordre public et de portée nationale qui demeurent applicables en cas d'existence d'un PLU approuvé :

- R 111.2, salubrité ou sécurité publique

- R 111.4, protection des sites et vestiges archéologiques

- R 111.15, protection de l'environnement

- R 111.21, dispositions relatives à l'aspect des constructions

Article R 111.2

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

Article R 111.4

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

Article R 111.26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110.1 et 110.2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
NOTA :
Se reporter aux dispositions du 1° de l'article 17 du décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 qui précisent les réserves d'entrée en vigueur.

Article R 111.27

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

2. Sursis à statuer
Aux termes de l'article L 102-13 du Code de l'Urbanisme, " Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions

définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

3. S'ajoutent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme "les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État", et L.151-43 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 151-51 du Code de l'Urbanisme "les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53."

4. Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur, ainsi que les règles de réciprocité de **l'article L.111-3 du Code Rural** :
"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.
Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.
Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.
Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la

dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. "

5. Suppression des règles propres aux lotissements privés de plus de 10 ans:
" Dans les communes dotées d'un PLU est prévue la caducité des règles du lotissement à l'issu d'un délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager. La loi ALUR a supprimé le droit au maintien des règles dont pouvait bénéficier auparavant les colotis et qui s'exerçait à la majorité qualifiée. (cf ALUR art 159 – CU: L442-9). "

Article 3 Division du territoire en zones

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

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » (UA, UB, UBa, UC, UCa, UZ)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (1AUa, 1AUt, 1AUz, 2AUa, 3AUa)
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A »
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N, Nh, Nt)

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 ~~L.130-1 et L.130-2~~ du Code de l'Urbanisme
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur (art~~. L.123.1.7~~ L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- ~~les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)~~
- Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger (haies, futaies, arbres) ou à mettre en valeur (art. ~~L.123.1.1~~ L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, répertoriés en annexe
- les servitudes d'utilité publique

Article 4 Adaptations mineures

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

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

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

ARTICLE 5 – ENERGIES RENOUVELABLES ET ECONOMIES D'ENERGIE

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, de même que le recours des matériaux biodégradables ou une orientation des façades favorable aux économies d'énergie, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les panneaux solaires au sol sont interdits sur l'ensemble de la commune. Ils devront s'implanter de préférence en toiture ou en ombrelle pour les parkings.

Dans le respect des dispositions générales énoncées, la prise en compte de l'environnement pourra justifier un assouplissement des règles architecturales, pour des installations et pour l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, etc.) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Article 6 ~~Construction détruite par sinistre~~ Reconstruction à l'identique (L.111-5 du code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ~~par sinistre~~ ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

~~édictée par les présents règlements sauf dans le cas d'une construction soumise au risque inondation pour lequel les prescriptions définies à l'article 2 restent applicables~~.

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

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

Article 8 Archéologie

Les décrets n°2004-490 et 2007-487 définissent les modalités de prise en compte du patrimoine archéologique, déclinées au code du patrimoine et au code de l'urbanisme.

En matière d'archéologie, un programme d'évaluation de terrain sous forme de tranchées et sondages pourra être prescrit à l'emplacement des terrassements, préalablement à tout commencement de travaux. Cette reconnaissance permettra de hiérarchiser les contraintes archéologiques et de définir les mesures compensatoires : conservation ponctuelle de vestiges in situ, fouilles préventives.

En outre, toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée ultérieurement dans le cadre des travaux liés aux projets devra être déclarée à la commune et aux services compétents de l'Etat. La non-application de ces dispositions et la destruction des vestiges archéologiques sont passibles des peines prévues par l'article 322.2 du Code Pénal concernant la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

"Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclaré au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie".

Article 322-2 du Code Pénal : "Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, sur un terrain contenant des vestiges archéologiques, sera puni des peines portées à l'article 322".

Article 9 Permis d'aménager et de construire groupés

En application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Article 10 PERMIS DE DEMOLIR

Les constructions en terre ou en pierre antérieures au 20ème siècle sont, a priori, éléments du patrimoine culturel de Beaumont-sur-Sarthe et sont, à ce titre, protégées au titre du L.101-2 du code de l'urbanisme. La démolition de ce patrimoine est contraire à l'exigence de sa conservation sauf démolition ponctuelle exogène permettant sa mise en valeur. L'ensemble urbain historique du centre-bourg est, au même titre, sauvegardé.

Le permis de démolir est obligatoire dans les périmètres de 500 m autour des monuments historiques et pour les éléments repérés au titre du L.151-19 et L.151-23 du code l'urbanisme.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 8 ha et englobe le centre patrimonial. Les constructions sont pour beaucoup alignées et contiguës.
Cette zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques.
Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel " des communes de la vallée de la Sarthe amont". Le secteur concerné est indicé 'i'. Le PPRI est annexé au présent dossier.

Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

~~Les défrichements,~~

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

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

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

~~Les lotissements,~~

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

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

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

En sous-secteur UA'i' : Toutes constructions et installations à l'exception de qui est autorisé, pour ce sous-secteur, à l'article UA2.

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter ~~sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas~~ atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement~~, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune,~~ et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles. Pour les équipements commerciaux, la notion de commerce de proximité sera respectée.
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
    - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation.
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées, y compris pour les piscines,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes.
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.

En sous-secteur UA'i' : Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe Amont.

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

I. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

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

Les voies en impasse doivent ~~dans leur partie terminale~~ être aménagées de façon à permettre aux engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

De nouvelles voies peuvent être créées dans la mesure où au vu du plan masse elles répondent à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain traditionnel, ainsi qu'à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

II. Réseau d'assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

Article UA.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

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

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

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

Toute nouvelle construction doit être :

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure ~~à 4~~ à 3 mètres.

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

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, et les annexes accolées :

  10 m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes dissociées autorisées :

  3,50 m au faîtage ~~pour permettre un RDC+ des combles~~

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  10 m au faîtage

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

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.), ni aux édifices de culte,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction à l'identique,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du projet de révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de 'dent creuse' dans l'alignement du tissu bâti sur rue, la hauteur s'alignera à celle de la rive des constructions voisines ; toutefois, une dérogation de hauteur pourra être accordée sous réserve de ne pas représenter une différence de plus d'un niveau (en plus ou en moins) par rapport aux constructions voisines ~~le volume de la construction nouvelle s'inscrira dans l'épannelage général environnant (épannelage = forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.) selon les conditions suivantes :~~

  - ~~en tenant compte des parcelles limitrophes construites~~
  - ~~à plus ou moins 80 cm de la moyenne des faîtages des deux constructions mitoyennes situées de part et d'autre de la nouvelle construction.~~

Article UA.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Conditions Générales

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

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

I. Façades

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

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

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

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

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

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

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale

II. Toitures et polychromie

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions principales sont :

- La tuile en terre cuite plate
- L'ardoise naturelle
- Le zinc ou le cuivre

- Le bardeau de châtaignier refendu

Pour les annexes, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

La couverture des annexes et des extensions sera identique ou similaire à celle de la construction principale.

Pour les abris de jardin :

* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées

* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Sont interdites : les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.

III. Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

Les plaques en béton sont interdites.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée (5m maximum).

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

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté ou non d'une grille,
- soit d'un mur plein,

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

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

Clôtures par rapport aux limites séparatives

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

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV. Ouvertures

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

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

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

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

VI. Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teintes mates et nuancées, et leurs couvertures conformes à l'article 11.

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

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

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

Article UA.12 Obligation imposée en matière de stationnement

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

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

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

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

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportée dans cette zone afin de valoriser l'aspect de la Cité de Beaumont.

Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 15 ha.
Cette zone correspond à un secteur englobant les constructions des extensions anciennes.
Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

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

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

Les ~~lotissements~~ opérations d'ensemble à vocation d'activités,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

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

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

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

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter ~~sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas~~ atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

    - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
    - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
    - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
    - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
    - une construction par unité d'habitation Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées, y compris pour les piscines,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.

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

I. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

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

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent ~~dans leur partie terminale~~ être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

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

II. Réseau d'assainissement

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

Article UB.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

Toute nouvelle construction doit être :

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative si la hauteur au faîtage n'excède pas de plus de 1 mètre la hauteur de la construction voisine.

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure ~~à 4~~ à 3 mètres.

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

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

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

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

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

Pour les constructions nouvelles situées en bordure de l'Avenue de la Division Leclerc (~~ancienne RN 138 Le Mans – Alençon~~ RD 338), elles devront s'inscrire dans l'épannelage général avec une tolérance de plus ou moins 0,80 m. (épannelage = forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain.), leur hauteur s'alignera à celle de la rive des constructions voisines ; toutefois, une dérogation de hauteur pourra être accordée sous réserve de ne pas représenter une différence de plus d'un niveau (en plus ou en moins) par rapport aux constructions voisines.

Pour les constructions nouvelles n'étant pas situées en bordure de l'Avenue de la Division Leclerc~~ de la voie publique~~, elles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services, et les annexes accolées :

  ~~10m~~ 16 m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  ~~3,5~~ 4 m au faîtage ~~pour permettre un RDC+ des combles~~

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

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

Article UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Conditions Générales

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

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

I. Façades

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

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II. Toitures et polychromie

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles.

Pour les annexes et des extensions, la couverture devra être de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

A l'exception des toitures végétalisées, la toiture de la construction principale sera au minimum à deux versants.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions principales sont :

- La tuile en terre cuite plate
- L'ardoise naturelle
- Le zinc ou le cuivre

- Le bardeau de châtaignier refendu

Les toitures des annexes (sauf abris de jardin) et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière. Toutefois, si cette dernière comprend une toiture terrasse végétalisée, ses annexes pourront disposer également d'une toiture terrasse.

Pour les abris de jardin :

* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées

* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Sont interdites : les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.

III. Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

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

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

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée (5m maximum).

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

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

Clôtures Séparatives

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

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

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

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

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture.

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

V. Divers

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

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

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

Article UB.12 Obligation imposée en matière de stationnement

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

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

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

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

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportée le long des routes départementales et municipales afin de valoriser la commune.

Dans tous les cas, il sera privilégié les essences locales. Les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 60 ha. Elle concerne les quartiers des extensions récentes.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Cette zone est découpée en 3 secteurs :

Le secteur UC : correspond aux lotissements récents (depuis 1970).

Le secteur UCa : correspond à des terrains réservés pour l'implantation d'habitations, d'équipements commerciaux et de services de proximité, et où tout programme de logement doit prévoir au moins 80% de logements locatifs sociaux,

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

Article UC.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes,

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

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

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

Les ~~lotissements~~ opérations d'ensemble à vocation d'activités,

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

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

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

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151.23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

En dehors des secteurs UCa et UCb, nonobstant les dispositions de l'article UC.1, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisés à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune.
- l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières) sont autorisées, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,
    * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
        - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
        - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
        - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
        - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
        - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.

Dans le secteur UCa, sont seuls autorisés :

- les annexes,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements commerciaux et de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Que tout programme de logement doit prévoir au moins 80% de logements locatif sociaux.
  - Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements commerciaux présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale d'au moins 400 m², ou que les équipements publics présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale d'au moins 200 m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées, y compris pour les piscines,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.

Dans le secteur UCb, sont seuls autorisés :

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

- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.

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

I. Accès

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

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

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent ~~dans leur partie terminale~~ être aménagées de façon à

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

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

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

II. Réseau d'assainissement

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

Article UC.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

- 10m par rapport à l'axe des Routes Départementales, ou à l'alignement s'il existe,
- 5m par rapport à l'axe pour les autres voies.

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

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

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

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

Une construction (hors construction d'habitation) peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas ~~3,50~~ 4 m de hauteur au faîtage.
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur au faîtage de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU approuvée le 26 mars 2009, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être à une distance l'une de l'autre jamais inférieure à 4 mètres.

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

Article UC.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UC.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :

  ~~10m~~ 12 m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  ~~3,5 m~~ 4 m au faîtage ~~pour permettre un RDC+ des combles.~~

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

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

Article UC.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Conditions Générales

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

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

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

I. Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire.

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

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

L'emploi de bardage ~~métallique~~ n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II. Toitures et polychromie

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

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées.

~~Les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.~~

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

~~Pour les abris de jardin :~~

~~* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées~~

~~* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale~~

III. Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

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

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

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

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

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

Clôtures Séparatives

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

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

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

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public.

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

V. Divers

Pour les vérandas, leurs couvertures seront conformes à l'article 11, et leurs menuiseries seront de teintes mates ou nuancées.

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

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

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

Article UC.12 Obligation imposée en matière de stationnement

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

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

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

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins ~~30%~~ 20% du terrain libre concerné.

~~Pour les aires de stationnement, le choix des plantations se portera sur un arbre de haute tige pour 50m² de terrain.~~

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

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

Article UC.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales, dépôt etc.) et/ou de services, et/ou de services publics

Elle recouvre une superficie d'environ 9 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées sous condition à l'article UZ2,

Les constructions à usage agricole,

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

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

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

- les activités économiques, et/ou des services, et/ou de service public,
- les activités artisanales, commerciales, et de dépôts,
- les activités industrielles même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les

milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,

- les équipements publics,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé ~~à~~ sous les conditions suivantes :
  - un logement au maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée) et que ledit logement soit intégré au bâtiment principal, sauf s'il est implanté du côté de la voie d'accès ; dans ce cas, il peut être détaché du bâtiment d'activités,
  - la surface de plancher ~~hors œuvre nette (SHON)~~ du logement ne doit pas dépasser 200m²,
  - dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :

    ~~SHON~~ La surface de plancher du logement doit être inférieure ou égale à 0,5 fois la surface de plancher ~~SHON~~ des bâtiment(s) d'activité.

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU du 26 mars 2009, sous réserve que la surface de plancher (S) ~~hors œuvre nette (SHON)~~ après extension ne dépasse pas :
  - 200 m² si S est inférieure ou égale à 134 m²
  - 1,5 S si S est supérieure à 134 m²

    S étant la surface de plancher ~~S.H.O.N~~ en m² existante avant toute extension.
  - dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :

    ~~SHON~~ La surface de plancher des constructions habitation + annexes de l'habitation doit être inférieure ou égale à 0,5 fois la surface de plancher ~~SHON~~ des bâtiment(s) d'activité.

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées, y compris pour les piscines,
- les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les dépôts nécessaires aux activités autorisées, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement.

- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol.
- Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

I. Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 5 mètres de large, stationnement non compris.

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles ne devront en aucun cas être inférieures à 5 mètres de large, stationnement non compris.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse ne peuvent excéder une longueur de 80 mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées. Elles doivent ~~dans leur partie terminale~~ être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

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

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

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

I. Réseau d'alimentation d'eau potable

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

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

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

II. Assainissement

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

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usée, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article UZ.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- 7,5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

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

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

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

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieur à 4m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur au faîtage,
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

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

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

La construction à usage d'habitation devra être contiguë ou liée à la principale construction à usage d'activités.

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

Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées :

  ~~7m au faîtage~~ 12 m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  ~~3,5m au faîtage~~ 4 m au faîtage

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  ~~15m au faîtage~~ 20 m hors tout

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

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

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

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

Article UZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

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

I. Façades

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

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

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

En plus, pour la construction d'habitation

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera de teinte claire ou d'une couleur similaire aux principaux bâtiments.

II. Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter leur intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions sont :

- le Shingle
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment non teintées

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

III. Clôtures

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

V. Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teintes mates et nuancées.

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

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

Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

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

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5mètres.

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

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 10 emplacements de voiture.

Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser la commune.

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

Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

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

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

Les zones 2AU : lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions y ~~sont~~ seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. Ces zones sont à urbaniser dans un deuxième temps dès que le secteur principal de la zone 1AU (voir orientation d'aménagement n°02) sera urbanisé à 55%. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 2AU soit sur les zones 3AU. La zone restante (2AU ou 3AU) pourra être urbanisée dès que la zone retenue sera urbanisée à 55%.

Les zones 3AU : lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions y ~~sont~~ seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le règlement. Ces zones sont à urbaniser dans un deuxième temps dès que le secteur principal de la zone 1AU (voir orientation d'aménagement n°02) sera urbanisé à 55%. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 2AU soit sur les zones 3AU. La zone restante (2AU ou 3AU) pourra être urbanisée dès que la zone retenue sera urbanisée à 55%.

Composition des zones de type 1AU

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

- la zone 1AUa : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. Tout programme de logement doit prévoir au moins 10% de logements locatifs sociaux.
- la zone 1AUt : zone d'urbanisation mixte prévue pour l'implantation d'activités tertiaire, d'habitations et d'équipements publics
- la zone 1AUz : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, libérales ou de dépôt

Composition des zones de type 2AU

La zone 2AU se compose comme suit :

- la zone 2AUa : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. ~~Tout programme de logement doit prévoir au moins 10% de logements locatifs sociaux.~~

Composition des zones de type 3AU

La zone 3AU se compose comme suit :

- la zone 3AUa : zone d'urbanisation réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. ~~Tout programme de logement doit prévoir moins 10% de logements locatifs sociaux.~~

~~**Dispositions applicables à toutes les zones 1AU**~~

~~**Article.3 Conditions de dessertes des terrains – accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite**~~

~~Tout projet étant contraire à la réglementation sur l'accessibilité et le cheminement des Personnes à Mobilité Réduite pourra se voir opposer un refus sur ce motif.~~

Dispositions applicables à la zone 1AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. Tout programme de logement doit prévoir 10% de logements locatifs sociaux.

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

Elle recouvre une superficie de 12,5 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article 1AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

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

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

Les ~~lotissements~~ opérations d'ensemble à vocation d'activités,

~~Les opérations d'habitats collectifs,~~

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

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

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

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

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

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements publics présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale d'au moins 200m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots.
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
  - Que cette opération comprenne au moins 10% de logements sociaux.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Qu'ils présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale maximum de 400 m²,
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus, y compris pour les piscines,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
  - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

- le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
- une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en termes de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.
- Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

I. Accès

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

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

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

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdits.

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

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

II. Voirie nouvelle

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

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies en impasse doivent :

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

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

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

II. Réseau d'assainissement

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

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article 1AUa.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- ~~7,5 m~~ 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à ~~5~~ 3 mètres.

Article 1AUa.9 Emprise au sol des constructions

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

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

Sans objet

Article 1AUa.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services et les annexes accolées :

  ~~8~~ 12 m au faîtage pour permettre un RDC + 1 étage + des combles aménageables.

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  ~~3,5~~ 4 m au faîtage ~~pour permettre un RDC~~.

- pour les bâtiments techniques et les équipements commerciaux autorisés :

  10m au faîtage.

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

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

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

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

I. Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois.

II. Toitures et polychromie

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées.

A l'exception des toitures végétalisées, les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitées dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

~~Pour les abris de jardin :~~

~~* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées~~

~~* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale~~

III. Clôtures

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

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

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

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV. Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

Article 1AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

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

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

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée, sauf si un emplacement existe déjà à proximité du projet, en zone 1AUa. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

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

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

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportés le long des Routes Départementales afin de valoriser les entrées d'agglomération.

Articl2 1AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future mixte prévue pour l'implantation d'activités tertiaire, d'habitations et d'équipements publics.

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

Elle recouvre une superficie d'environ 2,9ha et correspond à des terrains situés le long de la RD5 en sortie de Beaumont-sur-Sarthe.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Objectif du règlement :

Permettre l'émergence d'un nouveau centre de quartier.

Article 1AUt.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

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

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

Les ~~lotissements~~ opérations d'ensemble à vocation d'activités,

~~Les opérations d'habitats collectifs,~~

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

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

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

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

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

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, les activités tertiaires, sous réserve :
  - Que l'opération intéresse la totalité de la zone, même si elle est réalisée en plusieurs tranches,
  - Que l'opération prévoit la mixité des constructions (activités tertiaires, habitations),
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.

- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus, y compris pour les piscines,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

I. Accès

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

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

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

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

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4m.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies en impasse doivent :

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

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

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction hors annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

II. Réseau d'assainissement

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

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article 1AUt.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

- 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- ~~7,5~~ 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies
- ou à l'alignement aux bords de la place.

Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à 5 mètres.

Article 1AUt.9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 1AUt.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées :

  8 m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles aménageables
- pour les bâtiments techniques et les équipements commerciaux autorisés :

  10 m au faîtage
- pour les annexes dissociées autorisées :

  3,5m au faîtage pour permettre un RDC

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

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

Article 1AUt.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

I. Façades

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

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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

II. Toitures et polychromie

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

A l'exception des toitures végétalisées, les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

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

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

III. Clôtures

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

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

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV. Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

Article 1AUt.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

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

Article 1AUt.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 1AUz

Caractère de la zone

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

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

Elle recouvre une superficie d'environ 8 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article 1AUz.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

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

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

Les dépôts d'ordures sauf ceux autorisés sous condition à l'article 1AUz2

Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées sous condition à l'article 1AUz2

Les constructions à usage agricole.

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

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

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

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

- les activités artisanales, commerciales, libérales, et industrielles,
- les équipements publics,
- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé ~~à~~ sous les conditions suivantes :

- un logement au maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée) et que ledit logement soit intégré au bâtiment principal, sauf s'il est implanté du côté de la voie d'accès ; dans ce cas, il peut être détaché du bâtiment d'activités,
- la surface de plancher ~~hors œuvre nette (SHON)~~ du logement ne doit pas dépasser 200m²,
- dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant :

  ~~SHON~~ La surface de plancher du logement doit être inférieure ou égale à 0,5 fois la surface de plancher ~~SHON~~ des bâtiment(s) d'activité.

- les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées, y compris pour les piscines,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les dépôts couverts nécessaires aux activités autorisées, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les déchetteries, sous réserve de correspondre à un besoin local de la population, d'être conforme avec la législation en vigueur, et que leur implantation et leur plan d'aménagement créent un minimum de nuisances pour la population.
- Les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade, ni au sol.
- Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

I. Accès

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

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

~~Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.~~

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

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

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4m.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies en impasse doivent :

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

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

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

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

I. Réseau d'alimentation d'eau potable

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

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

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

II. Assainissement

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

Eaux usées

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

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilables aux eaux vannes et usées, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article 1AUz.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

- ~~15 m~~ 10 m par rapport à l'axe des Routes Départementales,
- ~~7,5 m~~ 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

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

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

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

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égales à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieur à 5m

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

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

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5mètres.

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

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

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

Article 1AUz.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AUz.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées :

  12 m au faîtage pour permettre un RDC + 1 étage + des combles aménageables
- pour les constructions principales à usage d'activités, autorisées ;

  ~~15m au faîtage~~ 20 m hors tout
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  ~~5m~~ 4 m au faîtage.

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

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

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

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

Article 1AUz.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

I. Façades

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

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

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

II. Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter leur intégration dans l'environnement.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions sont :

- le Shingle
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment non teintées

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

Les toitures terrasses sont autorisées.

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

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

III. Clôtures

Les clôtures seront limitées à 2,20m de hauteur.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisses, seront prohibées.

L'emploi de bris de verre est interdit

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

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

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

V. Divers

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

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Article 1AUz.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5m.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage.

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

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

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Cette réalisation devra se faire dans des conditions de sécurité satisfaisante pour les piétons. Un cheminement piéton sécurisé donnant accès au bâtiment principal devra être mis en place.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée, sauf si un emplacement existe déjà à proximité du projet, en zone 1AUz. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

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

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser la commune.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des essences utilisées dans la région.

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

Article 1AUz.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 2AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. Tout programme de logement doit prévoir 10% de logements locatifs sociaux.

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

Cette zone est à urbaniser dans un deuxième temps dès que le secteur principal de la zone 1AUa (voir orientation d'aménagement n°02) sera urbanisé à 55%. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 2AUa soit sur les zones 3AUa. La zone restante (2AUa ou 3AUa) pourra être urbanisée dès que la zone retenue sera urbanisé à 55%.

Elle recouvre une superficie d'environ 6,5 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article 2AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

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

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

Les ~~lotissements~~ opérations d'ensemble à vocation d'activités,

~~Les opérations d'habitats collectifs,~~

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

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

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

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

Nonobstant les dispositions de l'article 2AUa.1, sont autorisées :

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements publics présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale d'au moins 200m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
  - Que cette opération comprenne au moins 10% de logements sociaux.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Qu'ils présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale maximum de 400 m²,
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus, y compris pour les piscines,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
  - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
  - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

- une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.
- Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

I. Accès

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

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

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

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de

l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie nouvelle

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

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies en impasse doivent :

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

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

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

II. Réseau d'assainissement

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

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article 2AUa.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à ~~5~~ 3 mètres.

Article 2AUa.9 Emprise au sol des constructions

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

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

Sans objet.

Article 2AUa.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services et les annexes accolées :

  ~~8~~ 12 m au faîtage pour permettre un RDC + 1 étage + des combles aménageables.

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  ~~3,5~~ 4 m au faîtage ~~pour permettre un RDC~~.

- pour les bâtiments techniques et les équipements commerciaux autorisés :

  10 m au faîtage.

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

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

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

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

I. Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois.

II. Toitures et polychromie

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées et les toitures terrasses sont autorisées.

A l'exception des toitures végétalisées, les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitées dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

~~Pour les abris de jardin :~~

~~* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées~~

~~* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale~~

III. Clôtures

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

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

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

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV. Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

Article 2AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

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

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

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée, sauf si un emplacement existe déjà à proximité du projet, en zone 2AUa. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

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

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

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés le long des Routes Départementales afin de valoriser les entrées d'agglomération.

Article 2AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Dispositions applicables à la zone 3AUa

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics. Tout programme de logement doit prévoir 10% de logements locatifs sociaux.

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

Cette zone est à urbaniser dans un deuxième temps dès que le secteur principal de la zone 1AUa (voir orientation d'aménagement n°02) sera urbanisé à 55%. L'ouverture à l'urbanisation se fera indifféremment soit sur les zones 2AUa soit sur les zones 3AUa. La zone restante (2AUa ou 3AUa) pourra être urbanisée dès que la zone retenue sera urbanisé à 55%.

Elle recouvre une superficie d'environ 9 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.

Article ~~2AUa.1~~ 3AUa.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

Les terrains de campings et de caravaning et le stationnement non couvert de caravanes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article 3AUa.2,

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

Les ~~lotissements~~ opérations d'ensemble à vocation d'activités,

~~Les opérations d'habitats collectifs,~~

Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 3AUa.2,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 3AUa.2,

Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article 3AUa.2.

Article 3AUa.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article 3AUa.1, sont autorisées :

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements publics présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale d'au moins 200m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots.
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
  - Que cette opération comprenne au moins 10% de logements locatifs sociaux.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
  - Qu'ils présentent une Surface de plancher ~~Hors d'œuvre Nette (SHON)~~ totale maximum de 400 m²,
  - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus, y compris pour les piscines,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
  - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

- le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
- une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation.

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.
- Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

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

I. Accès

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

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

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

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

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

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

II. Voirie nouvelle

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

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

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

Les voies en impasse doivent :

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

Article 3AUa.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

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

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

I. Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

II Réseau d'assainissement

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

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article 3AUa.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Sans objet.

Article 3AUa.6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

Article 3AUa.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

Article 3AUa.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ~~unité foncière~~

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à ~~5~~ 3 mètres.

Article 3AUa.9 Emprise au sol des constructions

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

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

Sans objet

Article 3AUa.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, de services et les annexes accolées :

  ~~8~~ 12 m au faîtage pour permettre un RDC + 1 étage + des combles aménageables.

- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :

  3,5m au faîtage pour permettre un RDC.

- pour les bâtiments techniques et les équipements commerciaux autorisés :

  10m au faîtage.

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

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 3AUa.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

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

I. Façades

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

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique, comme en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II. Toitures et polychromie

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

A l'exception des toitures végétalisées, les toitures terrasses ne devront pas couvrir plus de 50% des toitures d'une construction.

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitées dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

~~Pour les abris de jardin :~~

~~* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées~~

~~* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale~~

III. Clôtures

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

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

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

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

IV. Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

Article 3AUa.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

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

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

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée, sauf si un emplacement existe déjà à proximité du projet, en zone 3AUa. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un

emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article 3AUa.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

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

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés le long des Routes Départementales afin de valoriser les entrées d'agglomération.

Article 3AUa.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, et dans un sens plus large de tout ce qui est exclusivement lié à l'activité agricole, activités annexes comprises).
Elle recouvre une superficie d'environ 360ha.

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

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

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

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 ou L.1551-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sauf dans les cônes des vues à préserver répertoriées sur le plan de zonage et où toute construction est interdite, peuvent être autorisés, à la stricte ~~d'être~~ condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et aux exploitations agricoles :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 100 m des principaux bâtiments d'exploitations,
- les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à :
  - plus de 200 m des limites des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU),
  - et plus de 100m des zones Nh,
- les équipements publics.

- pour les activités accessoires à l'activité agricole (gîte, camping à la ferme, ferme auberge, vente directe de produits de l'exploitation, etc.) sont autorisés :
  - les extensions des constructions et des bâtiments existants, de même que le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, situés indifféremment à plus ou moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation,
  - les nouvelles constructions à la condition d'être à moins de 100m des principaux bâtiments d'exploitation.

- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, sans changement de destination, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit ceux nécessaires à l'activité agricole
- les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, sauf impératif technique reconnu et justifié lié à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.
- pour les constructions d'habitations liées à une exploitation agricole : les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

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

~~**I. Accès - voirie**~~

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

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

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

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

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

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

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

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

I. Réseau d'alimentation d'eau potable

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

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

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

II. Assainissement

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

Eaux usées

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

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

Eaux pluviales

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV. Collecte des déchets

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

Article A.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

~~Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 2000m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres). Cette superficie est définie sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.~~

Sans objet.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour l'habitation :

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

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20 mètres.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Néant.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :

  ~~7m~~ 8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables

- pour les annexes à la construction principales autorisées :

  3,5m au faîtage~~ pour permettre un RDC+ des combles~~

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  12m au faîtage

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

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

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

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

I. Façades

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris excluent le blanc vif.

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire.

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

En plus pour l'habitation :

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

II Toitures et polychromie

Pour l'habitation et ses annexes :

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

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

En dehors des toitures végétalisées, les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

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

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

Pour les bâtiments d'exploitation :

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

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

Les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 10 et 50°.

III. Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Pour la construction d'habitation et ses annexes

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80m de hauteur.

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

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

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

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide.
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

IV. Divers

~~Les capteurs solaires sont autorisés.~~

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

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

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

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

Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré sur l'~~unité foncière~~ la propriété, en dehors des emprises publiques.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5m.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de ~~l'unité foncière~~ la propriété afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

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

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

Pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation, des écrans plantés exclusivement d'essences locales doivent être réalisés pour leur intégration au paysage.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

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

Article A.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière. Elle recouvre une superficie d'environ 190 ha.

Cette zone est concernée pour partie par des servitudes de protection des monuments historiques.
Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont. Le secteur concerné est indicé 'i'.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :
Le secteur N : des terrains à protéger en raison de leur caractère naturel et de leur richesse naturelle, à l'habitat en milieu rural, et aux constructions susceptibles d'être rénovées et réhabilitées pour un usage d'habitation
Le secteur Nh des secteurs permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines,

Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.

L'implantation d'habitations légères de loisirs groupées,

Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

En sous-secteur N'i' : Toutes constructions et installations à l'exception de qui est autorisé, pour ce sous-secteur, à l'article N2.

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

Sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de La Sarthe Amont :
Quiconque désire démolir en tout ou partie un des éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage à quelque usage qu'il soit affecté, doit justifier de la nécessité, et doit au préalable obtenir les autorisations prévues par la réglementation.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme ne doivent pas porter atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Ces travaux seront soumis à une déclaration préalable.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sauf dans les cônes des vues à préserver répertoriées sur le plan de zonage et où toute construction est interdite, peuvent être autorisés :

- les travaux (rénovation, changement d'affectation) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et dans la limite d'un logement par groupement de bâtiment,
- les équipements publics,
- les creusements, affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU du 26 mars 2009, dans la limite de :
  - dans les zones N : 20% de la ~~SHON~~ surface de plancher existante
  - dans les zones Nh : 35% de la ~~SHON~~ surface de plancher existante

- les affouillements et les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des stations de lagunage et d'épuration, et à l'exception des piscines pour lesquelles on ne limitera pas à 1 m.
- les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts,
- le changement d'affectation et la rénovation d'élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage pour des activités de type gîte rural, à condition qu'ils ne

portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur,

- les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation,

  * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
  - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
  - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
  - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même ~~unité foncière~~ propriété que l'habitation, à moins de 25m de la construction principale.

- les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

  - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
  - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 3,50m au faîtage
  - le toit doit être à 2 pentes,
  - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
  - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
    - de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.
    - de part leur couleur : le blanc est proscrit.
  - ~~l'unité foncière~~ la propriété doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par ~~unité foncière~~ propriété.

Dans le secteur Nh, en plus des éléments ci-dessus, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

Les constructions individuelles à usage d'habitation, à raison d'une construction par ~~unité foncière~~ propriété.

En sous-secteur N'i' : Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe Amont.

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

I Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils devront être au minimum de 4 mètres de large, stationnement non compris, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Dans le secteur N : les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites.

Dans le secteur Nh : les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdites, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

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

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

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

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

I. Réseau d'alimentation d'eau potable

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

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

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

II. Assainissement

Cette zone est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

~~Pour les constructions à usage d'habitation, en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains est de 2000m², sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.~~

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

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

Eaux pluviales

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication hors domaine public seront enfouis.

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

IV. Collecte des déchets

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

Article N.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie ~~minimale~~ des terrains devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur ~~est de 2000m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres). Cette superficie est définie sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.~~

~~Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.~~

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

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

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de ~~l'unité foncière~~ la propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur au faîtage et jamais inférieure à ~~4 m.~~ 3 m.

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

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même ~~unité foncière~~ propriété doivent être accolées ou à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à ~~4 m~~. 3m.

Les abris de jardin devront être à moins de 25m de la construction principale.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation :

  8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables

- pour les annexes autorisées :

  4m au faîtage

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  8m au faîtage

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

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

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

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

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

I. Façades

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, t en favorisant les teintes mates.

Pour les abris de jardin :

* le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

* les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
  - de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.
  - de part leur couleur : le blanc est proscrit.

II. Toitures et polychromie

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

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect identique ou similaire à ceux de la construction principale ou en verre ou en matériaux translucide.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

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

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Pour les abris de jardin :

- à l'exception des toitures végétalisées, le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- à l'exception des toitures végétalisées, le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration
  - de part leur nature : le bois est recommandé ; les matériaux interdits sont la tôle ondulé, les plaques en fibrociment non teintés à la masse, le shingle.
  - de part leur couleur : le blanc est proscrit.

III. Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

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

Clôtures sur Rue

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

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

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

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

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

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

Clôtures Séparatives

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

Les nouvelles clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

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

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

V. Divers

Les volets roulants sont autorisés si le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

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

Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'~~unité foncière~~ la propriété afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette ~~unité foncière~~ propriété.

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

Les écrans végétaux de type bocage devront être maintenus le long des sentiers de randonnée.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Les plantations réalisées doivent s'inspirer des essences utilisées dans la région.

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

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone Nt

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour l'implantation d'activités touristiques.
Elle englobe une superficie d'environ 5 hectares et correspond aux terrains du camping.
Cette zone est à vocation touristique.
Le règlement de la zone vise à prendre en compte l'activité existante du camping ainsi que son développement.

Cette zone est concernée par les servitudes du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont. Le secteur concerné est indicé 'i'.

Article Nt.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article ~~N.2~~ Nt2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article ~~N.2~~ Nt2,

L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.

En sous-secteur Nt'i' : Toutes constructions et installations à l'exception de qui est autorisé, pour ce sous-secteur, à l'article Nt2.

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

Sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de La Sarthe Amont :

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisés :

- les infrastructures légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravaning,
- l'extension des constructions existantes dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation de la révision du PLU,

- une construction à usage d'habitation, sous réserve des conditions suivantes :
  - qu'elle soit affectée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site,
  - que la ~~S.H.O.N. (Surface Hors Œuvre Nette)~~ surface de plancher soit inférieure à 150 m².
- les infrastructures et les constructions liées aux activités de tourisme et de loisirs (blocs sanitaires, parkings, etc.),
- les Habitations Légères de Loisirs à vocation touristique sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - leur emprise au sol doit être comprise par ~~unité~~ propriété entre 30m² et 50m²,
  - le toit doit être à 2 pentes.

- les équipements publics,
- les aires de jeux et de loisirs,
- les piscines sont autorisées sans réglementation particulière en terme de profondeur, surfaces et formes. Elles doivent s'adapter au maximum au niveau naturel du sol.
- la reconstruction à l'identique de bâtiment, régulièrement édifié, dans les conditions prévues aux dispositions générales du présent règlement,
- les creusements, les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- les ouvrages et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les annexes,
- les panneaux solaires sous réserve de n'être installés ni en façade ni au sol, et sous réserve d'être intégrés au pan de toiture.

En sous-secteur Nt'i' : Tous travaux d'aménagement, d'installation ou de construction sont soumis aux règles du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe Amont.

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

Accès

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils devront être au minimum de 4 mètres de large, stationnement non compris, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Les accès des constructions donnant directement accès sur les routes départementales 5, 26, 39 et 338 hors agglomération sont interdits.

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic de la voie. 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.

II. Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

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

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

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

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

Réseau d'alimentation d'eau potable

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

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

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

II. Assainissement

Cette zone est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Pour les constructions à usage d'habitation, en raison de contraintes techniques liées à l'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains est de 2000m², sous réserve de l'étude de sol déterminant les capacités d'assainissement du terrain et pouvant définir une superficie plus importante pour permettre un bon traitement des eaux usées.

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

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

Eaux pluviales

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

III. Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication hors domaine public seront enfouis.

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

IV. Collecte des déchets

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

Article Nt.5 Superficie minimale des terrains ~~constructibles~~

~~En raison de contraintes techniques liées à l'assainissement individuel, pour être constructible toute unité foncière doit avoir une superficie minimale de 2000 m², et permettre la mise en place de l'assainissement tel que définit par l'étude de sol réalisée.~~

~~Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise aux normes en vigueur de l'assainissement existant.~~

La superficie des terrains devra permettre de réaliser un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

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

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative ou à une distance des limites séparatives de ~~l'unité foncière~~ propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~4 m~~ 3 m.

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

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

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

Sans objet.

Article Nt.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article Nt.10 Hauteur maximum des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation ou de logement :

  ~~6m~~ 8m

- pour les annexes autorisées :

  4 m

- pour les bâtiments techniques autorisés :

  10 m

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

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

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

Article Nt.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain

Condition Générale

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

Façades

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

~~L'enduit~~ La couleur des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés, sauf pour le bois qui sera de teinte naturelle ou lasurée.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, t en favorisant les teintes mates.

II. Toitures et polychromie

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

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans le même matériau d'aspect identique ou similaire à ceux de la construction principale ou en verre ou en matériaux translucide.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés au pan de toit.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

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

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

- le Shingle, sauf pour les abris de jardin et les Habitations Légères de Loisirs où il est autorisé
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

Pour les Habitations Légères de Loisirs à vocation touristique :

* le toit doit être à 2 pentes

Pour les abris de jardin :

* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

III. Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront limitées à 1,80m de hauteur.

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

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

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

Les murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique rigide,
- soit d'un grillage métallique rigide doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

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

Clôtures Séparatives

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

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

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

Les capteurs solaires sont autorisés.

V. Divers

Les volets roulants sont autorisés si le coffre du volet roulant est encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

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

Article Nt.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de ~~l'unité foncière~~ la propriété afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

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

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Les plantations réalisées doivent s'inspirer des essences utilisées dans la région.

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

Article Nt.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.