

LBN

Communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3 - Règlement écrit

Un plan a été annexé à la délibération du
M.03. 26 approuvant le plan local d'urbanisme
intercommunal.

A Boué, le 12. Mars 2026.

Le Président

Daniel Cocheuse

PLUi arrêté le 10 septembre 2025

Vu pour être approuvé le 11 mars 2026



MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	4
Le règlement du PLUi se compose... ..	4
Division du territoire en zones	5
Composition du règlement des zones	8
Description des destinations et sous-destinations	9
Lexique national de l'urbanisme et lexique spécifique au PLUi	13
Mode d'emploi d'utilisation du règlement écrit	22
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	24
Champ d'application territorial du PLUi	24
Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols	24
Autres dispositions réglementaires	25
Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi	26
Dispositions applicables à l'ensemble des zones	34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	44
La zone Ua.....	44
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	45
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	47
Chapitre III : Equipements et réseaux	53
La zone Ub.....	54
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	55
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	57
Chapitre III : Equipements et réseaux	64
La zone Uc.....	65
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	66
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	69
Chapitre III : Equipements et réseaux	76
La zone Ue.....	77
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	78
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	80
Chapitre III : Equipements et réseaux	84
La zone Ux.....	84
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	85
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
Chapitre III : Equipements et réseaux	93
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER.....	95
La zone à urbaniser à vocation d'habitat	95
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	96
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	97
Chapitre III : Equipements et réseaux	97
La zone à urbaniser à vocation économique	98
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	99
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	101

Chapitre III : Equipements et réseaux	101
La zone à urbaniser à vocation équipement	102
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	103
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	105
Chapitre III : Equipements et réseaux	105
Les zones à urbaniser à long terme	106
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	107
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	107
Chapitre III : Equipements et réseaux	108
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	110
La zone A	110
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	111
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	117
Chapitre III : Equipements et réseaux	123
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE	125
La zone N	125
Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions	126
Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	133
Chapitre III : Equipements et réseaux	138
Glossaire	139
ANNEXES	140
Liste des essences des haies et bosquets de la Sarthe (Département de la Sarthe)	140

1

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement du PLUi se compose...

... De documents graphiques, composés :

- D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportées les différentes zones et les servitudes applicables ;

... D'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Chaque zone est régie par 7 articles s'organisant de la manière suivante :

Usage des sols et destination des constructions

1. **Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions**
2. **Mixité fonctionnelle et sociale**

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3. **Volumétrie et implantation des constructions**
4. **Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**
5. **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
6. **Stationnement**

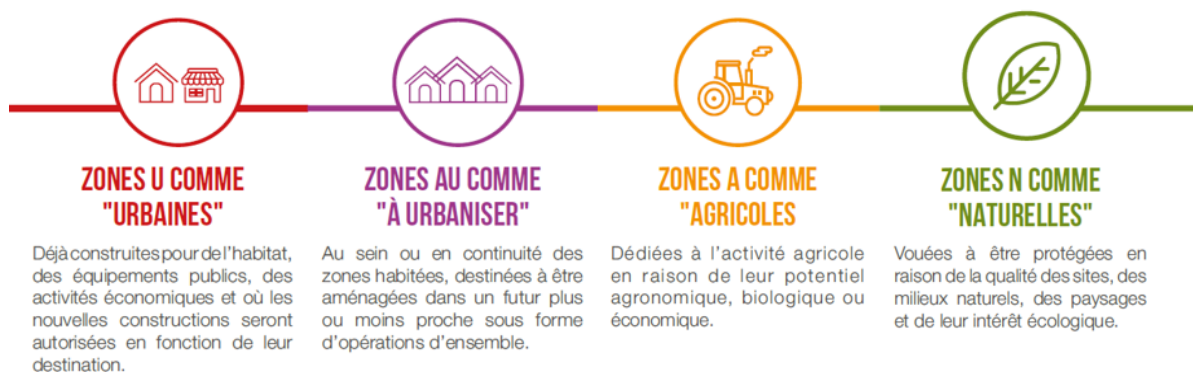
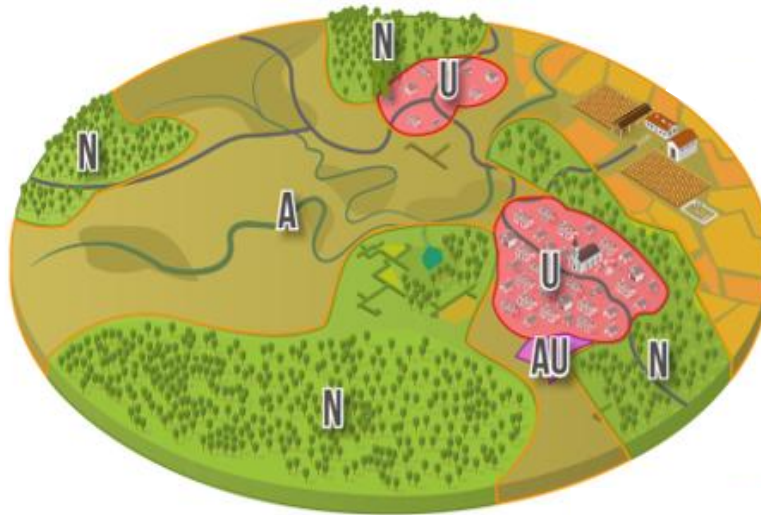
Equipements et réseaux

7. **Voirie et accès**
8. **Conditions de desserte par les réseaux**

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit. Les occupations du sol doivent être compatibles avec ce document de référence.

Division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zone urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. Les zones sont désignées sur les plans par des indices en lettre majuscule (ex : UA, 1AU). Elles sont précisées en secteur par une ou des lettres minuscules (Ua, Np).



LES ZONES URBAINES (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, **les secteurs déjà urbanisés** et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter. Elles peuvent être de différentes typologies (avec un indicage) : **zone Ua** correspondant à la zone urbaine dense des centres-bourgs, **zone Uaa** correspondant à la zone urbaine dense des centres-bourgs, avec des possibilités de hauteurs plus importante, **zone Ub** correspondant aux tissus urbains à dominante d'habitat pavillonnaire de densité moyenne à faible, **zone Uc** correspondant aux zones urbaines de faible densité (hameaux), **zone Ue** correspondant à la zone urbaine réservée aux équipements, **zone Ux** correspondant à la zone urbaine réservée aux activités économiques, **zone Uxc** réservée à une zone mixte d'activités économiques et commerciales.

LES ZONES A URBANISER (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont **des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Les dispositions applicables aux **zones à urbaniser**, dites zones AU :

- **La zone 1AU** est une zone peu ou non équipée à vocation mixte résidentielle. La capacité des réseaux périphériques est suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **La zone 2AU** est une zone peu ou non équipée. La capacité des réseaux périphériques n'étant pas suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Comme pour les autres zones, elles sont indicées (1AUh, 2AUh...) en fonction de leur vocation habitat (**1AUh**), économie (**1AUx**) ou équipement (**1AUe**).

LES ZONES AGRICOLES (A)

Certaines zones du PLUi, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en **zone agricole** afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqués par la présence de l'activité agricole. Au sein de la zone agricole, plusieurs Secteurs de Tailles et Capacités d'Accueil Limitées (STECAL - art. L.151-13 du Code de l'urbanisme) sont identifiés. Le STECAL **Aeq** destiné aux activités équestres et hippiques, les STECAL **Ax1** et **Ax2** destinés aux activités économiques.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Peuvent être classées **en zone naturelle et forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone N, il est identifié une **zone Nc** correspondant au secteur spécifique pour les carrières,

Au sein de la zone naturelle, plusieurs Secteurs de Tailles et Capacités d’Accueil Limitées (STECAL – art. L.151-13 du Code de l’urbanisme) sont identifiés. Le STECAL **NLn** correspondant au secteur naturel de loisirs sur un site Natura 200, le STECAL **NI** correspondant au secteur naturel d’installations et constructions légères de loisirs, le STECAL **Ngv** correspondant au secteur dédié à l’aire d’accueil des gens du voyage et le STECAL **Nt** correspondant au secteur naturel destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme.

Composition du règlement des zones

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit en trois chapitres :

- Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions
- Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Chapitre 3. Equipements et réseaux

Ces chapitres sont ensuite divisés en 8 articles

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations des constructions <i>Cet article indique quelles sont les destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions.</i> ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale <i>Cet article précise les règles de mixité fonctionnelle et sociale qui s'imposent à certains secteurs.</i>
Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementales et paysagère	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions <i>Cet article définit les règles d'implantations de la construction, les règles d'emprises au sol et de hauteur.</i> ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale <i>Cet article définit les règles qualitatives d'intégration urbaine des constructions, des clôtures, des performances énergétiques...</i> ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>Cet article définit les règles qualitatives d'aménagement des espaces non bâtis.</i> ARTICLE 6 : Stationnement <i>Cet article encadre les obligations de stationnement à réaliser dans le cadre d'une construction en fonction de leur destination.</i>
Chapitre 3. Equipements et réseaux	ARTICLE 7 : Voirie, accès et stationnement <i>Cet article définit les règles d'accès aux voies, de caractéristiques des voies nouvelles.</i> ARTICLE 8 : Conditions de desserte par les réseaux <i>Cet article encadre le développement et le raccordement aux réseaux d'eau d'assainissement, d'électricité et de télécommunication.</i>

Description des destinations et sous-destinations

Définies aux articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme

En ce qui concerne les constructions, le code de l'urbanisme définit 5 destinations et 23 sous-destinations. Ces destinations et sous-destinations peuvent être autorisées ou interdites selon différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones).

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 et modifiées par l'arrêté du 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

Cet article dispose : « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

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

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **La sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **La sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4^o de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

- **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **La sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- **La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- **La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Lexique national de l'urbanisme et lexique spécifique au PLUi

En **bleu**, lexique relevant du lexique national de l'urbanisme.

A

Abri : Annexes de petite superficie servant à l'entretien du jardin d'agrément ou à l'activité agricole extensive, qu'elle soit pratiquée par des professionnels ou des particuliers comme par exemple, les abris de jardin, les abris pour animaux, les abris pour le stockage du matériel d'entretien du jardin, les stationnements des véhicules d'entretien, etc. Les façades des abris lorsqu'elles existent doivent présenter le grain et l'aspect du bois.

Accès : Élément de desserte de l'unité foncière permettant le raccordement à la voie privée ou publique ouverte à la circulation. L'accès doit permettre aux véhicules et/ou aux piétons et autres mobilités douces, de pénétrer sur l'unité foncière en toute sécurité. L'accès peut être direct ou s'effectuer par un chemin ou une servitude de passage. Les dispositions générales du règlement présentent les principes d'accès à respecter dans le cadre du PLUi.

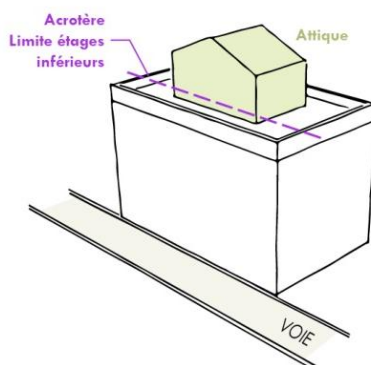
Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie. L'acrotère constitue l'élément de référence pour le calcul de la hauteur des constructions dotées d'une toiture-terrasse.

Alignement : correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. L'article 2.1 du PLUi prévoit si les constructions nouvelles doivent s'établir à la limite du trottoir ou de la chaussée, ou respecter un certain recul, qu'il détermine.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Suivant l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme, en qualité de « **local accessoire*** », l'annexe a la même destination / sous-destination que le local principal.

Auvent : Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux

Attique : Étage au sommet d'une construction, en retrait par rapport au nu des façades principales du niveau immédiatement inférieur.



B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Passage d'une destination à une autre parmi celles définies par le Code de l'urbanisme (articles R.151-27 et R.151-28).

Claire-voie : un dispositif pouvant constituer l'ensemble ou une partie d'une clôture. Un dispositif à claire-voie présente des vides, des jours répartis équitablement sur l'ensemble de sa hauteur et de sa longueur et représentant au moins 50% de la superficie.

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'urbanisme).

La hauteur se mesure à partir du niveau d'origine du terrain sur son point le plus haut.

Clôture à claire-voie : clôture formée de barreaux espacés et laissant le jour entre eux. Pour que la clôture soit considérée « à claire voie », l'espacement des barreaux de la clôture devra être au moins égal à 5 centimètres.

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

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

Construction principale : Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière généralement la plus importante en termes d'usage, de taille, de volume et de surface.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

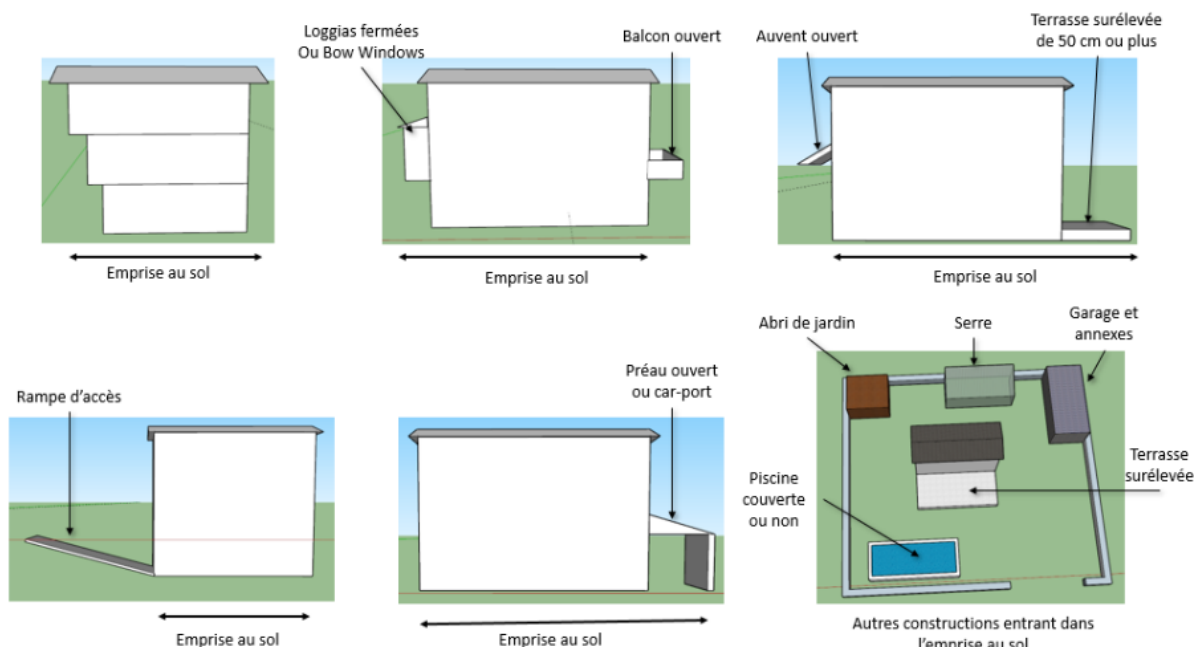
Densité : Conformément à l'article R111-21 du Code de l'urbanisme, la densité est définie par le rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions d'une unité foncière et la surface de cette unité foncière.

E

Egout du toit : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.

L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations. En cas de toiture plate, l'égout de toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Les balcons sont un encorbellement. Une piscine est constitutive d'emprise au sol.



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

Espace de pleine terre : Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol, ni en surplomb, à l'exception des débords de toiture et des modénatures. La présence de réseaux en sous-sol n'est pas de nature à enlever le caractère de pleine-terre.

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

F

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

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

G

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

H

Hauteur : La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande. Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la côte moyenne du dénivelé entre les points extrêmes de la façade.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en **attique***. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



I

Impossibilité technique : l'impossibilité se démontre sous réserve de justifier de l'impossibilité d'implantation, de volumétrie ou d'extension des constructions au regard des règles énoncées. Les impossibilités techniques peuvent être justifiées au regard de plusieurs éléments : difficultés techniques en lien avec les réseaux, largeur de façade sur rue ...

Installation technique : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

Limite séparative : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une **annexe***, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

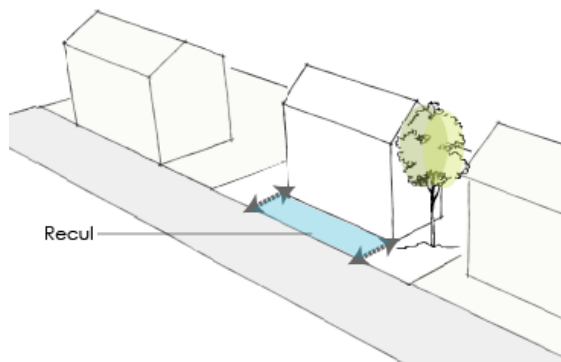
Matériaux filtrants : Peut être défini comme un matériau filtrant, tout matériau qui laisse traverser l'eau.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone 1AU ou d'un secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

R

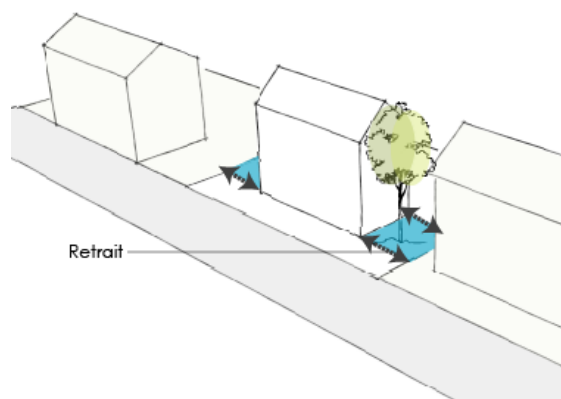
Recul par rapport à l'alignement : Le recul est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche d'une emprise publique ou d'une voie publique ou privée ou d'un emplacement réservé.



Réhabilitation : Travaux d'amélioration ou de mise en conformité globale d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci (exemples : réhabilitation d'une grange, d'un vieil immeuble ou d'une bâtisse délabrée). La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

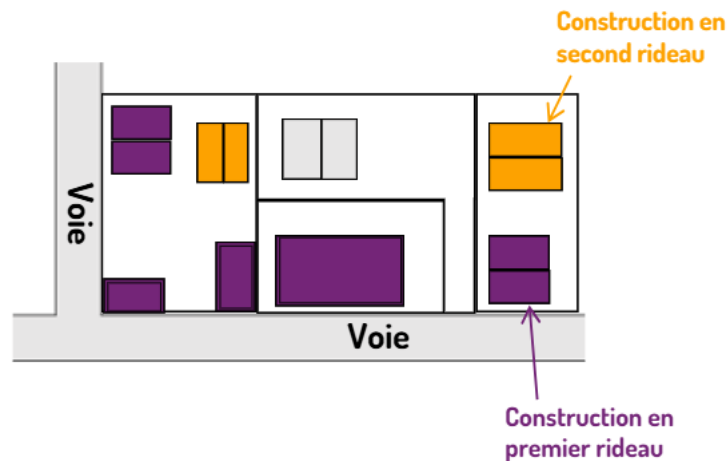
Rénovation : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.

Retrait par rapport aux limites séparatives : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



S

Second rideau : Le second rideau correspond à la bande d'urbanisation secondaire implantée en recul par rapport aux voies.



Servitude d'utilité publique : Servitudes administratives instaurées au motif de l'utilité publique après enquête publique. Ces servitudes se répartissent en quatre catégories :

- Servitudes de conservation du patrimoine : Patrimoine naturel, Patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites) et Patrimoine sportif ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements : Énergie, Mines et carrières, Canalisations, Communications et Télécommunications ;
- Servitudes relatives à la défense nationale ;
- Servitudes liées à la salubrité et à la sécurité publique : Salubrité publique et Sécurité publique (surfaces submersibles, plans de prévention des risques, protection autour des mines et carrières).

Elles sont annexées au PLUi mais sont déterminées et révisées de manière indépendante. Elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme et s'imposent en plus des règles d'urbanisme.

Sous-sol : Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée.

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLUi (zones A et N) et au sein desquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du Code de l'urbanisme).

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

Surface de Plancher :

La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

Règlement écrit – Mode d'emploi

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Précision : les serres et bâtiments agricoles, tout comme n'importe quelle construction close et couverte, sont générateurs de surface de plancher, dans le respect des dispositions ci-dessus.

T

Terrain d'assiette du projet : Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contigües, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises.

Terrain naturel : Le terrain naturel correspond au niveau du terrain avant travaux ou affouillement ou exhaussement.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

U

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Unité commerciale : Une unité commerciale est une construction ou installation à destination d'artisanat et commerce de détail et/ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, permettant à un client potentiel d'accéder à une offre de produits ou services.

V

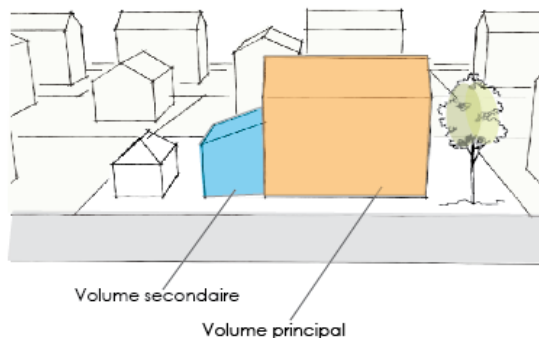
Voie ou emprise publique : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.

Règlement écrit – Mode d’emploi

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

Volume principal : Le volume principal d’une construction forme un ensemble architectural. Il est le plus important de l’ensemble bâti et, généralement, a le faîte le plus haut.

Volume secondaire : Le volume secondaire caractérise toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles de la construction principale.



Mode d'emploi d'utilisation du règlement écrit

1. Je détermine à l'aide du règlement graphique (plan de zonage) la zone dans laquelle se situe mon terrain ainsi que les prescriptions graphiques qui s'y appliquent.
2. Je lis les dispositions générales du règlement qui présentent les règles applicables à l'ensemble des zones du territoire (Titre II point 5 du présent document) et les règles liées aux prescriptions graphiques (Titre II point 3 du présent document)
3. Je lis le contenu du règlement spécifique de la zone dans laquelle est situé mon terrain afin d'identifier ce qu'il est possible d'y faire (chapitre 1) et comment le faire (chapitre 2)
4. Je n'oublie pas de consulter le document spécifique aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) si mon terrain est concerné.
5. Je vérifie que mon terrain ne soit pas concerné par une servitude d'utilité publique (annexes)

Les illustrations figurant au règlement ont une fonction pédagogique et explicative, elles sont indicatives et n'ont pas de valeur réglementaire (art R.151-11).

2

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les présentes dispositions précisent la portée d'application, le contenu et l'organisation du règlement écrit et graphique du PLUi.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de LBN Communauté.

Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article R.111-2 disposant que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observations 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.
- L'article L.111-11 disposant que *"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés"*.
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du Code rural).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier disposant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil (défini par arrêté préfectoral) dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Autres dispositions réglementaires

Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLUi ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures et dérogations

Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires :

- Par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, par décision motivée de l'autorité compétente.

Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous, dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent également être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, pour :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

Informations délivrées par les documents graphiques du PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent :



Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLUi **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).



Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Le changement de destination d'un bâtiment est autorisé. Des critères qualitatifs sont définis par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

Les marges de recul le long des cours d'eau

En dehors de la zone U et des zones AU, où les marges de recul ne s'appliquent pas, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un recul minimal de **15 mètres** à partir des berges des cours d'eau, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul n'est toutefois pas applicable :

- Aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- Aux quais, aux ponts, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet ;
- Aux modifications et extensions limitées des constructions ainsi qu'aux reconstructions, le recul devant dans les deux derniers cas, être au moins égal à celui de la construction préexistante ;

- Aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- Articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine,
- Article R.111-4 du Code de l'urbanisme,
- Article L.122-1 du Code de l'environnement,
- Article L.322-2, 3ème du code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment son livre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

Les données sont présentes au sein des annexes de l'actuel PLUi.

L'article L.522-5, alinéa 2, du Code du patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région.

Inaptitude des sols à l'assainissement non collectif

Il est rappelé que dans le cadre d'un projet de construction dans ces espaces non raccordés à l'assainissement collectif, la nécessité, pour que la construction nouvelle soit autorisée, de présenter un certificat de conformité du système d'assainissement individuel, délivré par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).



Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés.

Des exceptions au principe de densité sont possibles dans les cas suivants :

- Le secteur est contraint par le relief ou une végétation dense à préserver (identifiée au PLUi), induisant des difficultés à imposer une densité minimale,
- Le secteur est composé de plusieurs parcelles de petite taille permettant déjà d'assurer une certaine densité,
- Des permis ont déjà été posés ou un projet est en cours,
- Le secteur se situe dans un hameau ou un groupement de faible densité, la priorité étant de proposer une continuité entre les tissus bâtis nouveaux et existant.



Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement **interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.**

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Les éléments paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme



Les boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être préservés.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à la gestion durable, à la salubrité et à la sécurité, ayant pour effet de modifier ou de supprimer le boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Cette autorisation pourra soit être refusée soit être acceptée, sous conditions, si le boisement concerné par ces travaux présente un intérêt pour la gestion de l'eau (ralentissement des ruissellements, réduction de l'érosion des sols...) ou pour le paysage.

..... **Les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés.

Sont soumis à déclaration préalable, au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet ou pour effet de détruire une haie ou un alignement d'arbres, ou d'y porter atteinte, notamment par arrachage, réduction significative du linéaire, modification durable de leur structure ou altération de leur fonctionnalité paysagère, écologique ou agricole. Les travaux de gestion durable de la haie et alignements d'arbres ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Relèvent notamment de cette gestion durable, lorsqu'ils sont réalisés conformément aux périodes réglementaires :

- l'exploitation raisonnée du bois ;
- la taille régulière des branches ;
- l'élimination du bois mort ou des branches dangereuses ;
- les coupes ponctuelles strictement nécessaires à des motifs de sécurité ;
- la gestion saisonnière des haies compatible avec les cycles biologiques

Lorsque les travaux sont soumis à déclaration préalable, celle-ci peut être refusée ou assortie de prescriptions ou de mesures compensatoires si, compte tenu de leur importance, de leur localisation ou de leur cumul, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible au paysage, à la fonctionnalité écologique ou aux continuités bocagères des haies concernées. Cette appréciation tient compte notamment de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole, notamment la fonctionnalité des accès et des parcelles.

Mesures compensatoires :

Sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable, l'arrachage d'une haie devra faire l'objet d'une mesure compensatoire de replantation :

- Dans des proportions identiques à celle arrachée : linéaire supérieur ou à minima équivalent ;
- Une dérogation à l'obligation de replantation peut être obtenue en cas d'arrachage d'une haie sur une longueur **inférieure à 10 mètres** pour créer un accès, permettre le passage d'engins agricoles, ou assurer la sécurité ;
- Les aménagements réalisés à proximité d'une haie doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

Les arbres remarquables à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments repérés au plan de

zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, s'ils ne sont pas soumis à permis de construire.**

Leur suppression ne pourra être autorisée que pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux de gestion durable de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration préalable au titre du Code de l'urbanisme.

Les zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides sont identifiées au plan de zonage et doivent être préservées et protégées. Ainsi, afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à ces objectifs seront autorisés si les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui couvre la zone humide, l'autorisent et dans les conditions fixées par ce dernier.

Le SAGE en vigueur sur le territoire s'applique également pour l'ensemble des dispositions relatives aux occupations, utilisations du sols et aménagements en lien avec les zones humides.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide sont strictement interdits, notamment pour les remblaiements de sols, déblais, drainage, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, en adéquation avec les dispositions du SAGE qui couvre la zone humide concernée et en accord avec les dispositions de la Loi sur l'Eau.

Les inventaires des zones humides figurant aux documents d'urbanisme constituent un porter à connaissance qui ne conditionne pas l'exercice de la Police de l'eau.

Toute zone humide correspondant à la définition de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, inventoriée ou non, est soumise à la réglementation en vigueur relative aux zones humides.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur la nécessité de vérifier la présence de zones humides au moment de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de construction. En cas de présence d'une zone humide non identifiée au PLUi, toute autorisation d'urbanisme pourra être refusée au titre de l'article R.111-26 du Code de l'urbanisme.

Les mesures compensatoires s'appliquent selon la disposition 8B-2 du SDAGE Loire-Bretagne

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion, l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Les dispositions complémentaires, détaillées dans le SAGE couvrant le territoire, doivent également être respectées.

Les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver seront conservées ou compensées par des mares ayant la même fonctionnalité hydraulique et écologique si leur suppression s'avérait indispensable. Les projets de suppression d'une mare identifiées au plan de zonage faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion, l'entretien et la restauration des mares, sont autorisés.



Les jardins et espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant. Au moins 50% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres de pleine terre et paysager sans aménagement ni installation.

Le petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de petit patrimoine d'intérêt repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être préservés (patrimoine ponctuel comme les lavoirs, puits, fours à pain... et patrimoine linéaire pour les murs en pierres).

Tous travaux ayant pour effet de **détruire ou modifier** un élément de petit patrimoine identifié doivent faire **l'objet d'une déclaration préalable, s'ils ne sont pas soumis à permis de construire**.

En cas de modification autorisée, les matériaux et les gabarits en incohérence avec les caractéristiques initiales de l'élément seront proscrits.

Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Généralité

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- b) Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la

pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

- c) Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les volets roulants en façade sur rue ainsi que les isolations thermiques par l'extérieur (ITE) sont proscrits sur le bâti protégé.

Dispositions spécifiques

Les constructions nouvelles contiguës ou intégrées à un « élément du patrimoine architectural à protéger » doivent par leur hauteur et leur volumétrie être en harmonie avec cet « élément du patrimoine architectural à protéger ».

Le linéaire commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail, restauration, et activité de services avec accueil de clientèle sont admises).

Zones d'application de mesures de compensation écologique (« mce ») – Zone de compensation LGV Bretagne

Les secteurs de biodiversité indicés « zone de compensation LGV Bretagne » correspondent aux sites naturels de compensation écologique délimités par arrêté préfectoral lors de la réalisation de projets d'aménagement.

Dans ces zones, seuls sont autorisés les actions de conservation, de restauration, de mise en valeur ou d'entretien de ces espaces définis dans les plans de gestion.

Secteur soumis à des risques naturels et technologiques

Se conférer aux annexes du PLUi pour obtenir l'ensemble des informations.

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Secteur soumis à des nuisances

Sites et sols pollués

Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa forme, une menace dont il convient de s'assurer qu'elle ne présentera pas un risque pour l'homme ou pour l'environnement. Par conséquent, conformément à l'article L.125-6 du Code de l'environnement, toute nouvelle construction ou tout changement d'usage des terrains concernés nécessitera la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement

Dans certains cas, il est nécessaire de prévoir des dispositions pour conserver la mémoire des pollutions résiduelles dans les documents d'urbanisme et pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

Rayonnement électromagnétique des lignes à très haute tension

Il est recommandé de ne pas construire dans **une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes à très haute tensions dans les zones destinées à être habitées**. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre

Pour les secteurs affectés par le bruit, les constructions existantes ou futures doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs en application de la réglementation en vigueur.

Les données sont annexées au PLUi.

Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

La création de nouveaux accès ou la modification de l'usage d'un accès existant est interdite hors secteurs d'agglomération aménagés sur les routes départementales n°4, 21, 23, 31, 35, 309, 357 et 405, classées comme voies du réseau structurant à fort trafic.

Seules peuvent être autorisés sur ces tronçons :

- La création d'accès exclusivement destinés aux manœuvres d'entrée et de sortie des engins nécessaires aux travaux agricoles ou à une activité liée à la route ;
- Les équipements d'infrastructures, constructions ou opérations d'ensemble présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité, sous réserve d'une autorisation expresse du gestionnaire de voirie et de la mise en place d'un aménagement de sécurité adapté au trafic généré.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés, en ce compris ceux des secours et de lutte contre l'incendie, de faire demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Règlement écrit – Dispositions générales

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles :

- Toute construction neuve ;
- Tout changement de destination ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins.

Ne sont pas soumis à ces obligations :

- Les travaux de réhabilitation ;
- Pour la destination habitation, les extensions ne créant pas de nouveau logement. Les annexes ne sont pas concernées par les obligations en matière de stationnement.

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires, les acteurs peuvent s'appuyer sur la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés. Elles prévoient de nombreux cas de dimensionnement selon la disposition des places (en bataille, en épi, motos, etc.). Par exemple, les dimensions minimales d'une place de parking en bataille sont de 5 m de longueur et 2,30 m de largeur.

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, « lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage ».

Exceptions :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation* des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut en être tenu quitte en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même.

Soit par la réalisation d'aires de stationnement dans l'environnement immédiat, dans un périmètre de 500 mètres autour du projet (distance à pied). Il est à la charge du constructeur

Règlement écrit – Dispositions générales

d'apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, le permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation ou la décision prise sur la déclaration préalable qui y est relative sera requise ;

Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (environ 500 mètres à pied).

Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions précédentes. La proximité de l'opération est à limiter dans un rayon de 500 mètres. Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

** Il s'agit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques (tenant par exemple à la nature du sous-sol : pente excessive, présence de vestiges archéologiques ; caractéristiques de la parcelle, etc.), ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.*

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement, et favoriser la mise en place de stationnements perméables.

Nombre de places de stationnement automobile à réaliser :

Les aires de stationnement minimales à prévoir, en fonction des destinations et sous-destinations autorisées sont les suivantes et doivent être arrondies à l'entier supérieur :

Règlement écrit – Dispositions générales

Destination	Sous-destination	Norme minimale de stationnement automobile
Habitation	Logement	1 place par logement en zone UA et UAa. Dans le reste de la zone U et dans les zones AU, A et N : 2 places par nouveau logement supérieur à 70 m² de surface de plancher, 1 place par nouveau logement inférieur à 70 m² de surface de plancher. Concernant les places visiteurs et en dehors des zones UA où aucune obligation en matière de places visiteurs n'est fixée, il est attendu : - Pour les opérations d'aménagement de moins 10 lots, il n'est pas exigé de place supplémentaire, - Pour les opérations d'aménagement de 10 à 50 lots, 0,3 place en plus par nouveaux logements sur les espaces communs, - Le calcul des places de stationnement se fera uniquement par rapport à la surface de plancher créée. - Aucune place supplémentaire ne sera exigée, en cas de réhabilitation, aménagement ou extension, à vocation principale d'habitat sans création de nouveau logement. - Aucune place supplémentaire ne sera exigée pour les meublés de tourisme.
	Hébergement	0,5 place par chambre doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail + activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : - De la capacité maximale d'accueil du public de cet ERP (Etablissement Recevant du Public) - Des besoins en salariés - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés, - Du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant un foisonnement et/ou une mutualisation le cas échéant
	Hôtel et autres hébergements touristiques	
	Restauration	
	Cinéma	
Activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie artisanat) (dont	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment :

Règlement écrit – Dispositions générales

Destination	Sous-destination	Norme minimale de stationnement automobile
	Entrepôt	• Les besoins des salariés et des visiteurs ; • La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • Les possibilités de mutualisation de stationnements.
	Bureaux	
Equipements et services publics		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : • Les besoins des salariés et des visiteurs ; • La situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • Les possibilités de mutualisation de stationnements.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre au fur et à mesure de la réalisation des phases de l'opération. **Sauf impossibilité technique (topographie par exemple) ; les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysagé adapté (plantation d'arbres de haut jet, haies d'essences locales...).**

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur en cas de mutualisation possible des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée (« foisonnement »). Une étude sur les besoins de stationnement au cours d'une semaine type et ventilée par heure fournie par le pétitionnaire sera à faire au cas par cas afin d'établir les possibilités de « foisonnement » et, le cas échéant, permettre une évolution des normes réglementaires au regard des potentialités de mutualisation.

Stationnement des véhicules non motorisés

Au titre de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Règlement écrit – Dispositions générales

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public et dans la mesure du possible sans marches à franchir ;
- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
- Doivent être éclairés et couverts, pour tout espace de stationnement de plus de 4 places ;
- Doivent également être clos pour la destination « Habitation » et la sous-destination « Bureau ».

Pour toutes constructions nouvelles en toutes zones, répondant à l'une des destinations ou sous-destinations ci-dessous, des places de stationnement répondant aux modalités de réalisation définies ci-avant doivent être réalisées selon les normes suivantes et arrondies à l'entier supérieur :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les constructions comprenant plusieurs logements)	• Une place de stationnement vélo par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 70 m² ; • Deux places de stationnement vélo par logement, pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 70 m².
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre minimal de place à réaliser sera calculé pour correspondre à minima à 15% de l'effectif total accueilli (salarié et public) simultanément dans les bâtiments.
Équipements d'intérêt collectif et services publics, hors locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics accueillant moins de 200 personnes simultanément (salariés et public) : au minimum 1 place par tranche de 5 personnes pouvant être accueillies simultanément dans les bâtiments. Pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics accueillant 200 personnes ou plus simultanément (salarié et public) : au minimum 1 place par tranche de 10 personnes pouvant être accueillies simultanément dans les bâtiments.
Commerce et activités de service	Le nombre minimal de place à réaliser est fixé à 10% de la capacité du parc de stationnement automobile, avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

Pour chaque tranche de 15 emplacements vélos exigés, un de ces emplacements de stationnement doit être dimensionné pour le stationnement des vélos cargos ou assimilés.

Dans le cas de travaux sur une construction existante, tout ou partie des emplacements de stationnement vélo peut ne pas être exigé en fonction, soit du contexte urbain et patrimonial, soit des caractéristiques architecturales de la construction, soit des particularités géographiques ou topographiques du site et à condition que leur réalisation présente une difficulté technique insurmontable ou qui ne peut être levée dans des conditions économiquement acceptables.

Dans les autres situations, lorsque le pétitionnaire ne peut pas remplir les obligations définies par le document d'urbanisme, il peut être dispensé de ses responsabilités sous réserve de créer, à ses frais, des emplacements sur un espace privé facilement accessible à pied, situé à une distance maximale de 100 mètres du point d'entrée de la construction.

Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

Reculs en bordure des voies classées à grande circulation en dehors des agglomérations

Certains secteurs sont soumis aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme qui imposent en dehors des secteurs urbanisés un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » (voir Règlement départemental de voirie).

Pour rappel, en application de l'article L.111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public ;
- infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

La défense incendie doit être conforme au règlement de défense extérieur contre l'incendie en vigueur.

Eaux usées

Article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature 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.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- N'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;
- Permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à l'unité foncière ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à l'unité foncière sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) sont de préférences réalisées en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique. Éventuellement, les câbles pourront être déployés en encorbellement en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, peut être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.



3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone Ua

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Secteur et sous-secteurs	Description
Ua	La zone Ua correspond au centre bourg traditionnel, marqué par une urbanisation dense et un alignement des constructions. Cette zone est à vocation mixte. Le règlement de la zone vise à conserver les caractéristiques bâties du secteur.
Uaa	La zone Uaa constitue un sous-secteur de la zone Ua, où une plus grande hauteur des constructions est permise.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ua et Uaa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[1]
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Condition : 1) Sont autorisées les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic incompatibles avec le voisinage.		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Règlement écrit – Zones U

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone Ua et Uaa
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]
2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : • à l'adaptation des constructions ou installations autorisées dans la zone au terrain naturel ; • à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement identifie et délimite les voies ou bâtiments dans lesquels sont protégés la vocation des rez-de-chaussée à vocation de commerce déjà existants, et définit les prescriptions de nature à assurer cet objectif en application des articles L.151-16 et R.151-37 4° du Code de l'urbanisme.

Dans les linéaires commerciaux à protéger indiqués :

- Le changement de destination des constructions à destination d'artisanats et commerces de détail, restauration, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle situés en rez-de-chaussée, vers la destination habitation est interdit.



Schéma illustrant la protection qu'engendre le linéaire de diversité commerciale

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

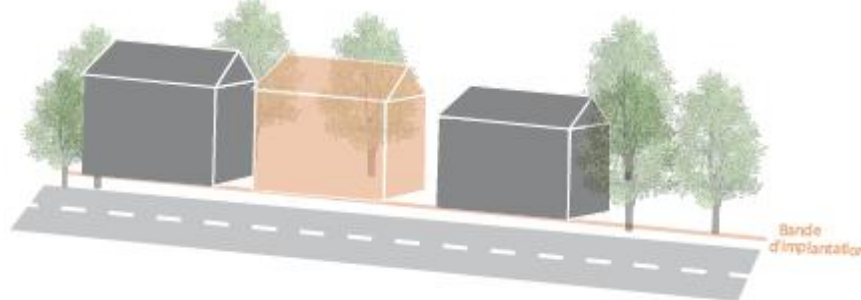
L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- soit dans le prolongement des alignements des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement :
 - Dans le cas d'un alignement régulier, sur le même alignement que les constructions voisines,

Cas d'un alignement régulier :



- Dans le cas d'un alignement irrégulier, sur le même alignement qu'une des deux constructions voisines.
- soit en retrait ou partiellement à l'alignement si la continuité visuelle du bâti est assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou emprise par : des éléments de type mur, porche et/ou portail, annexe et/ou extension.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

Règlement écrit – Zones U

- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies ;
- Pour des annexes (garages, préau, ...) avec une justification d'intégration paysagère dans le site ;
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...);
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Pour les parcelles en 2^{ème} rideau. Lorsqu'une première construction est édifiée sur la parcelle, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière sans référence à l'alignement.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions nouvelles devront s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 2 mètres.

Toute construction nouvelle devra respecter un retrait minimum de 3 mètres sur au moins une des limites séparatives latérales si la configuration de la parcelle le permet. Dans le cas contraire, le retrait pourra être de 2 mètres.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;

- Aux annexes, qui devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 50 centimètres.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

En zone UA :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 13 mètres, soit trois niveaux et un étage de comble ou un attique (R+2 + comble ou attique).

En zone UAa :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 13 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour une hauteur maximale autorisée de 17 mètres, soit quatre niveaux et un étage de comble ou un attique (R+3 + comble ou attique).

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

4. Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 5.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme :

« 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 ».

Pour les constructions principales et annexes, d'autres formes, matériaux ou aspects extérieurs peuvent être admis dans le cadre d'un parti architectural spécifique et cohérent, sous réserve qu'ils respectent l'harmonie avec les constructions avoisinantes et assurent une intégration paysagère de qualité.

2. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains. Les teintes d'enduit seront choisies dans une gamme de tons sable, beige ou ocre clair, rappelant les enduits anciens du Pays de la Vallée de la Sarthe. Ces teintes visent à assurer l'harmonie avec les maçonneries locales et l'intégration du bâti dans son environnement. L'utilisation du blanc pur, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les menuiseries devront reprendre l'aspect, la teinte et le dessin d'origine du bâti afin d'en assurer la mise en valeur.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Les bardages bois peints devront respecter des tons et aspects naturels.

Les bardages métalliques pourront être peints sans recevoir de finition ou de vernis brillants. Les bardages métalliques devront respecter une gamme de teintes « gris clair ». Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des couleurs telles que le rouge brun sont autorisées.

3. Toitures

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

Règlement écrit – Zones U

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;
- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

Règle principale :

Pour les volumes principaux, visibles depuis la voie, seules les toitures disposant de deux pans minimums sont autorisées.

Les toits plats et mono-pentes ne sont autorisées que pour les toitures non visibles depuis l'espace public et les volumes secondaires.

Les toits plats et mono-pentes ne sont autorisées que sur les volumes principaux non visibles depuis l'espace public. Pour les toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 15°), les aspect zinc et toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les volumes secondaires, les toits plats et mono-pentes sont autorisées.

Les couvertures des constructions principales devront préserver un aspect traditionnel : tuiles ou ardoises ou matériaux de teintes et d'aspect similaire.

Règle alternative :

Pour les constructions principales et les annexes, d'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général peuvent être admises dans les cas d'un parti architectural spécifique et cohérent, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et leur bonne intégration dans le paysage.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre ou en maçonnerie traditionnelle (qui peuvent être identifiés en tant que prescription graphique au zonage comme petit patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2 mètres seront autorisées.

La hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures au terrain naturel **est limitée à 1,50 mètres en limite des voies et emprises publiques** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1 mètre en limite des voies et emprises publiques ;
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 1,80 m en limite des voies et emprises publiques ;
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les matériaux utilisés :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront soit des murets surmontés d'un dispositif à claire voie, soit végétales, soit allieront les deux.

Les murs présenteront l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

Dispositions particulières relatives aux clôtures

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) doivent être maintenues en bon état de conservation.

L'implantation des constructions doit être étudiée afin que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

L'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe). Il sera privilégié une replantation sur la même unité foncière.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées préférentiellement d'essences locales.

Afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle, des espaces de pleine terre seront maintenus.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

La zone Ub

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Secteur et sous-secteurs	Description
Ub	La zone Ub correspond aux tissus de faubourgs et pavillonnaires, présentant des formes urbaines et alignements hétéroclites. Le règlement de la zone est adapté à ce tissu hétérogène et vise à une densification de ce dernier.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ub
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[1]
	Restauration	[1]
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	[1]
	Hôtels	[1]
	Autres hébergements touristiques	[1]
	Cinéma	[1]
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	[1]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	[1]
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	[1]
	Salles d'art et de spectacles	[1]
	Equipements sportifs	[1]
	Lieux de culte	[1]
	Autres équipements recevant du public	[1]
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	[1]
	Centre de congrès et d'exposition	[1]
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	[1]
1) Sont autorisées les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics et des sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « Autres hébergements touristiques », « Cinéma », « Bureau », « Centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédié à la vente en ligne » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic incompatibles avec le voisinage et qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.		

Règlement écrit – Zones U

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone Ub
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]
2) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : • à l'adaptation des constructions ou installations autorisées dans la zone au terrain naturel ; • à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

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

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions générales

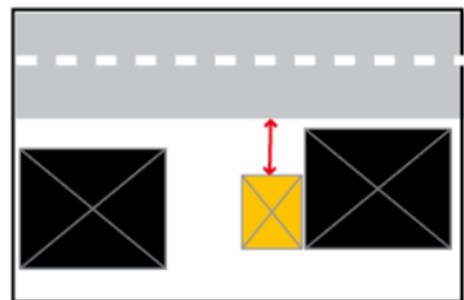
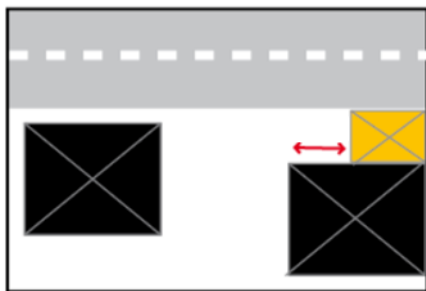
Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions relatives aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

Les garages créés (ainsi que les carports et préaux destinés au stationnement des véhicules) devront permettre le stationnement effectif du véhicule sur la parcelle et doivent être implantés de telle sorte que l'accès à la porte d'habitation soit rendu possible en cas de stationnement d'un deuxième véhicule.



Les annexes (hors garage) et les extensions, seront édifiées :

- Soit dans l'alignement de la construction principale
- Soit en retrait

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies ;
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...);
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Pour les parcelles en 2^{ème} rideau. Lorsqu'une première construction est édifée sur la parcelle, d'autres constructions peuvent être édifées à l'arrière sans référence à l'alignement.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 2 mètres.

Toutes constructions nouvelles devront respecter un retrait minimum de 3 mètres sur au moins une des limites séparatives latérales si la configuration de la parcelle le permet. Dans le cas contraire, le retrait pourra être de 2 mètres.

Dans le cas de constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximum sur limite est de 4,5 mètres, calculé à partir du terrain naturel avant travaux et s'arrêtant soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter

l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Aux annexes, qui devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 50 centimètres.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout et de 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

4. Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 5.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations

« L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour les constructions principales et annexes, d'autres formes, matériaux ou aspects extérieurs peuvent être admis dans le cadre d'un parti architectural spécifique et cohérent, sous réserve qu'ils respectent l'harmonie avec les constructions avoisinantes et assurent une intégration paysagère de qualité.

2. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains. Les teintes d'enduit seront choisies dans une gamme de tons sable, beige ou ocre clair, rappelant les enduits anciens du Pays de la Vallée de la Sarthe. Ces teintes visent à assurer l'harmonie avec les maçonneries locales et l'intégration du bâti dans son environnement. L'utilisation du blanc pur, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les menuiseries devront reprendre l'aspect, la teinte et le dessin d'origine du bâti afin d'en assurer la mise en valeur.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Les bardages bois peints devront respecter des tons et aspects naturels.

Les bardages métalliques pourront être peints sans recevoir de finition ou de vernis brillants. Les bardages métalliques devront respecter une gamme de teintes « gris clair ». Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des couleurs telles que le rouge brun sont autorisées.

3. Toitures

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;
- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

Règle principale :

Pour les volumes principaux comme les volumes secondaires, les toitures à toit plat et mono-pente sont autorisées.

Pour les toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 15°), les aspects zinc et toitures végétalisées sont autorisés, sous réserve de justifications de contraintes techniques

Les toitures des constructions principales devront préserver un aspect traditionnel : tuiles ou ardoises ou matériaux de teintes et d'aspect similaire.

Règle alternative :

Pour les constructions principales et les annexes, d'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général peuvent être admises dans les cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et intégration dans le paysage.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

Règlement écrit – Zones U

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2 mètres seront autorisées.

La hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures au terrain naturel **est limitée à 1,50 mètres en limite des voies et emprises publiques** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1 mètre en limite des voies et emprises publiques ;
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 1,80 m en limite des voies et emprises publiques ;
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les matériaux utilisés :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront soit des murets surmontés d'un dispositif à claire voie, soit végétales, soit allieront les deux.

Les murs présenteront l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

En limite de zone agricole et naturelle

Les clôtures seront en bois ou d'aspect similaire ou à dominante végétale (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe)



Dispositions particulières relatives aux clôtures

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- Lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) doivent être maintenues en bon état de conservation.

L'implantation des constructions doit être étudiée afin que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature (correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

L'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera privilégié une replantation sur la même unité foncière.

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées préférentiellement d'essences locales.

En limite avec les zones A et N, une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est inférieur à 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle, des espaces de pleine terre seront maintenus.

Règlement écrit – Zones U

Surface de l'unité foncière (T)	Entre 0 et 400 m ²	Entre 401 et 800 m ²	+ de 800 m ²
Emprise minimale de pleine de terre (E)	$E = 20\% \text{ de } T.$	$E = 80 \text{ m}^2 + (T - 400) * 0,3$	$E = 200 \text{ m}^2 + (T - 800) * 0,5$

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

La zone Uc

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Secteur et sous-secteurs	Description
Uc	La zone Uc correspond aux tissus urbains de faibles densités. Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs. Le règlement de la zone est adapté à la vocation résidentielle du secteur.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Uc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[1]
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	[2]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	[2]
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	[2]
	Salles d'art et de spectacles	[2]
	Equipements sportifs	[2]
	Lieux de culte	[2]
	Autres équipements recevant du public	[2]
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
1) Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'un comblement du hameau et qu'elles ne conduisent pas à l'extension urbaine du hameau. Enfin, la construction projetée ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L.111-3 du code rural) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. 2) Sont autorisées les constructions de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives,		

Règlement écrit – Zones U

sonores, visuelles et de trafic incompatibles avec le voisinage et qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone Uc
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	

Règlement écrit – Zones U

Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]
3) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : • à l'adaptation des constructions ou installations autorisées dans la zone au terrain naturel ; • à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

Article 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3. Volumétrie et implantation des constructions

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

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions générales

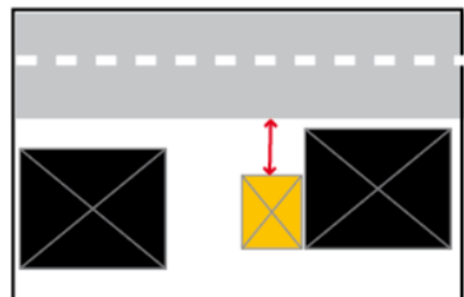
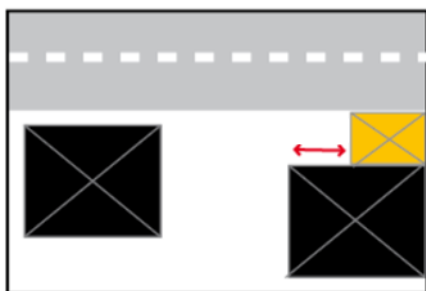
Les nouvelles constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dispositions relatives aux garages :

Des dispositions particulières sont à appliquer dans le cas de nouvelles constructions de garages liées à une habitation individuelle :

Les garages créés (ainsi que les carports et préaux destinés au stationnement des véhicules) devront permettre le stationnement effectif du véhicule sur la parcelle et doivent être implantés de telle sorte que l'accès à la porte d'habitation soit rendu possible en cas de stationnement d'un deuxième véhicule.



Les annexes (hors garage) et les extensions, seront édifiées :

- Soit dans l'alignement de la construction principale
- Soit en retrait

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Dans le cas d'un retrait différent des constructions voisines, dont le respect de l'alignement permet une harmonie d'ensemble ;
- Pour des terrains situés à l'angle de 2 voies ;
- Pour des raisons topographiques, d'ordre urbanistique ou de préservation de végétation (talus...);
- Pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue ;
- Pour les parcelles en 2^{ème} rideau. Lorsqu'une première construction est édifiée sur la parcelle, d'autres constructions peuvent être édifiées à l'arrière sans référence à l'alignement.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ;
- Soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 2 mètres.

Toutes constructions nouvelles devront respecter un retrait minimum de 3 mètres sur au moins une des limites séparatives latérales si la configuration de la parcelle le permet. Dans le cas contraire, le retrait pourra être de 2 mètres.

Dans le cas de constructions implantées en limites séparatives, la hauteur maximum sur limite est de 4,5 mètres, calculé à partir du terrain naturel avant travaux et s'arrêtant soit à l'égout du toit, soit au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité ;
- Aux constructions légères d'une emprise au sol égale ou inférieure à 15m² et d'une hauteur de moins 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Aux annexes, qui devront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites séparatives avec un retrait minimal de 50 centimètres.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale autorisée est de 7 mètres à l'égout et de 12 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;
- pour des opérations d'aménagement d'ensemble, dotée d'un projet architectural qui assure une harmonie dans le traitement des façades sur rue.

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des habitations est limitée à un total de 250m² après extension.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 80m².

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, les respects des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

Les autorités habilitées à délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.

Les pignons visibles des constructions édifiées à l'alignement seront notamment ravalés au même titre que les façades et éventuellement masqués par des plantations

« L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, 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 et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales. »

Pour les constructions principales et annexes, d'autres formes, matériaux ou aspects extérieurs peuvent être admis dans le cadre d'un parti architectural spécifique et cohérent, sous réserve qu'ils respectent l'harmonie avec les constructions avoisinantes et assurent une intégration paysagère de qualité.

2. Façades

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec la qualité des paysages urbains. Les teintes d'enduit seront choisies dans une gamme de tons sable, beige ou ocre clair, rappelant les enduits anciens du Pays de la Vallée de la Sarthe. Ces teintes visent à assurer l'harmonie avec les maçonneries locales et l'intégration du bâti dans son environnement. L'utilisation du blanc pur, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

Les menuiseries devront reprendre l'aspect, la teinte et le dessin d'origine du bâti afin d'en assurer la mise en valeur.

Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle, être traités à la chaux ou peints. Ils ne recevront pas de vernis ou lasures brillants. Les bardages bois peints devront respecter des tons et aspects naturels.

Les bardages métalliques pourront être peints sans recevoir de finition ou de vernis brillants. Les bardages métalliques devront respecter une gamme de teintes « gris clair ». Sous réserve d'une bonne intégration architecturale, des couleurs telles que le rouge brun sont autorisées.

3. Toitures

Une bonne intégration de la toiture avec les constructions voisines et son environnement doit être globalement recherchée.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;
- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

Règle principale :

Pour les volumes principaux comme les volumes secondaires, les toitures à toit plat et mono-pente sont autorisées.

Pour les toits plats ou à faible pente (inférieure ou égale à 15°), les aspects zinc et toitures végétalisées sont autorisés, sous réserve de justifications de contraintes techniques

Les toitures des constructions principales devront préserver un aspect traditionnel : tuiles ou ardoises ou matériaux de teintes et d'aspect similaire.

Règle alternative :

Pour les constructions principales et les annexes, d'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général peuvent être admises dans les cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes et intégration dans le paysage.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer harmonieusement à la définition du paysage urbain. Les clôtures sur rue doivent s'inscrire en cohérence avec les éléments similaires du même alignement ou de la rue, par analogie de composition, de matériaux ou de hauteur, sauf si celles-ci dégradent le paysage urbain et ne respectent pas les dispositions édictées dans le présent règlement.

Règlement écrit – Zones U

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2 mètres seront autorisées.

La hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures au terrain naturel **est limitée à 1,50 mètres en limite des voies et emprises publiques** et à **2 mètres en limites séparatives**. Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour les murs maçonnés et des clôtures pleines (en dehors des clôtures à claire voie et des clôtures végétales) pour lesquels la hauteur est limitée à 1 mètre en limite des voies et emprises publiques ;
- pour les portails et piliers de portails pour lesquels la hauteur est limitée 1,80 m en limite des voies et emprises publiques ;
- pour préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les matériaux utilisés :

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront soit des murets surmontés d'un dispositif à claire voie, soit végétales, soit allieront les deux.

Les murs présenteront l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

En limite de zone agricole et naturelle

Les clôtures seront en bois ou d'aspect similaire ou à dominante végétale (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe)



Dispositions particulières relatives aux clôtures

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux secteurs concernés par la traversée de routes départementales, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants ;
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissements, lorsque le parti architectural le justifie. Les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines devront définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- En fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager ;
- Lorsque le projet est bordé par plusieurs voies, les limites avec les voies ne supportant pas l'accès principal au terrain sont considérées comme des limites séparatives.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) doivent être maintenues en bon état de conservation.

L'implantation des constructions doit être étudiée afin que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature (correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

L'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera privilégié une replantation sur la même unité foncière.

Les espaces libres ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées préférentiellement d'essences locales.

En limite avec les zones A et N, une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est inférieur à 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle, des espaces de pleine terre seront maintenus.

Règlement écrit – Zones U

Surface de l'unité foncière (T)	Entre 0 et 400 m ²	Entre 401 et 800 m ²	+ de 800 m ²
Emprise minimale de pleine de terre (E)	$E = 20\% \text{ de } T.$	$E = 80 \text{ m}^2 + (T - 400) * 0,3$	$E = 200 \text{ m}^2 + (T - 800) * 0,5$

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

La zone Ue

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Secteur secteurs	et sous-	Description
Ue		Secteur d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

Règle générale :

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ue
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Règlement écrit – Zones U

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone Ue
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[1]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]
1) Condition : Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'engendrent pas de nuisances.	
2) Condition : Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions Et liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.	

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Dispositions particulières :

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent en sus

des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

Les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite d'emprise des voies ou en recul de 3 mètres minimum. L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain.

Une implantation particulière de la construction sera imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'implantation des constructions devra permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sera libre mais devra limiter les impacts sur les constructions voisines.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserve de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

4. Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 5.

Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme :

« 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. »

Pour les constructions principales et annexes, d'autres formes, matériaux ou aspects extérieurs peuvent être admis dans le cadre d'un parti architectural spécifique et cohérent, sous réserve qu'ils respectent l'harmonie avec les constructions avoisinantes et assurent une intégration paysagère de qualité.

2. Façades

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures. L'utilisation du blanc pur, du gris et du noir (teintes non locales) sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser 10% de la surface cumulée des façades de la construction.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;
- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

4. Clôtures

La hauteur des clôtures au terrain naturel correspondra aux besoins des constructions, activités et installations de la zone (filet de protection de tennis, football...).

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment les accès existantes, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

Si une clôture est édifiée, elle présentera l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,
- soit d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie d'essences mixtes,
- soit d'une clôture en bois ou d'aspect identique.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) doivent être maintenues en bon état de conservation.

L'implantation des constructions doit être étudiée afin que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature (correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

L'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera privilégié une replantation sur la même unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées préférentiellement d'essences locales.

En limite avec les zones Ue, A et N, une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est inférieur à 4 mètres, il sera constitué d'une haie,

Règlement écrit – Zones U

- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle, un coefficient de pleine terre sera à respecter : au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière. Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

La zone Ux

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Secteur et sous-secteurs	Description
Ux	La zone Ux est une zone à dominante d'activités économiques.
Uxc	La zone Uxc est une zone mixte d'activités économiques et commerciales.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Ux	Uxc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	[1]	[1]
	Hébergement		
[1] Condition : La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : • d'être intégré au sein du bâtiment principal existant, • et que l'emprise au sol affectée au logement soit inférieure ou égale à 100 m², dans une limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes.			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[2]	[2]
	Restauration		[2]
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		[2]
	Hôtel		[2]
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
[2] Condition : Les constructions nouvelles à destination de l'artisanat et commerce de détail, restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel sont autorisées, sous réserve que leur surface de plancher soit supérieure à 400 m².			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Lieux de culte		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Règlement écrit – Zones U

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone Ux / Uxc
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[3]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[4]
3) Condition : Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'engendrent pas de nuisances.	
4) Condition : Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions Liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.	

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

Règlement écrit – Zones U

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 5 mètres maximum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique, et des emprises publiques.

Dispositions particulières

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi régulièrement édifiées peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques, si ces extensions ou surélévations concourent à la qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet et ne remettent pas en cause l'identité du lieu et si elles se réalisent dans le prolongement (horizontal ou vertical) de la construction existante ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

Le recul fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour les équipements et installations correspondants à la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions environnantes diffère de la règle générale.
- A l'adaptation ou à la réfection de constructions existantes.
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé etc...).

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées, soit en limites, soit en retrait minimum de 2 mètres.

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone Ub, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, comptée au point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Le retrait fixé par la règle générale ne s'applique pas :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale des lieux et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour les équipements et installations correspondants à la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».
- Dans le cadre d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- Dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur pour une construction existante sauf lorsque celle-ci s'implante en limite séparative.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement immédiat et lointain.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- Pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité ;
- Dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- En cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

4. Emprise au sol des constructions

Se référer à l'article 5.

Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

2. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme :

« 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. »

Les constructions doivent présenter une volumétrie et des matériaux aussi sobres que possible en faisant appel à un registre simple.

Pour les constructions principales et annexes, d'autres formes, matériaux ou aspects extérieurs peuvent être admis dans le cadre d'un parti architectural spécifique et cohérent, sous réserve qu'ils respectent l'harmonie avec les constructions avoisinantes et assurent une intégration paysagère de qualité.

Pour les annexes : les murs et toitures doivent être réalisés avec soin et en harmonie avec les constructions principales dont ils dépendent.

Pour les éléments techniques : les coffrets, compteurs et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Les antennes paraboliques, sous réserve des impératifs techniques liés à leur fonctionnement optimum, seront implantées de façon à être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes et autres réservoirs doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, un dispositif d'occultation devra être prévu.

3. Façades

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

4. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;
- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

5. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures au terrain naturel ne devra pas excéder 2,5 mètres.

Toutefois, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées afin de préserver la visibilité par exemple à l'intersection de deux voies ou d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies et emprises publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple).

Les clôtures non végétales présentant un intérêt patrimonial ou architectural, tels que les murs en pierre ou en maçonnerie traditionnelle doivent être conservées et entretenues et ne sont pas concernés par la limitation de hauteur indiqués ci-avant. Leur reconstruction et ou leur prolongement à une hauteur similaire ou leur édification à une hauteur maximale de 2 mètres seront autorisées.

Si une clôture est édifiée, elle présentera l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,
- soit d'un grillage ajouré sur piquets métalliques ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie d'essences mixtes,
- soit d'une clôture en bois ou d'aspect identique.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

Les clôtures marquant la limite avec l'espace agricole et naturel seront végétales et éventuellement doublées d'un grillage. Des clôtures constituées d'éléments naturels pourront également être tolérés comme des murs en pierre. Les clôtures favorisant les perméabilités, notamment pour le déplacement de la petite faune sont fortement encouragées notamment en limite avec les zones agricoles et naturelles avec des ouvertures tous les 10 mètres.

Les aires de stockage des conteneurs d'ordures ménagères devront être clôturées par une haie composée d'essences locales.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes d'essences locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) doivent être maintenues en bon état de conservation.

L'implantation des constructions doit être étudiée afin que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature (correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

L'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre équivalent d'essence locale. Il sera privilégié une replantation sur la même unité foncière.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

Les haies et les plantations d'arbres seront constituées préférentiellement d'essences locales.

En limite avec les zones Ux, A et N, une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est inférieur à 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace entre la construction principale et la limite de zones A et N est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Afin d'encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle, un coefficient de pleine terre sera à respecter : au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que les noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones

4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER

La zone à urbaniser à vocation d'habitat

Art R.151-20 du Code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
1AUh	Secteur de projet à court et moyen termes. Localisé le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à dominante résidentielle.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous condition ou interdites.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Règlement écrit – Zones AU

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUh
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]
1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : • à l'adaptation des constructions ou installation autorisée dans la zone au terrain naturel ; • à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux articles du chapitre II de la zone Ub.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Se référer aux articles du chapitre III de la zone Ub.

La zone à urbaniser à vocation économique

Art R.151-20 du Code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
1AUx	Secteur de projet à court et moyen termes	La zone 1AUx est une zone mixte à dominante d'activités économiques à urbaniser à court ou moyen terme.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous conditions** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[1]
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[2]
	Restauration	[2]
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	[2]
	Hôtel	[2]
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
[1]Condition : La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition : • d'être intégré au sein du bâtiment principal existant, • et que l'emprise au sol affectée au logement soit inférieure ou égale à 100 m², dans une limite de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes. [2]Condition : Les constructions nouvelles à destination de l'artisanat et commerce de détail, restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées		

Règlement écrit – Zones AU

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUx
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[2]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[3]
4) Condition : Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'engendrent pas de nuisances.	
5) Condition : Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : - à l'adaptation des constructions ou installation autorisée dans la zone au terrain naturel ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Règlement écrit – Zones AU

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent en sus des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux articles du chapitre II de la zone Ux.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Se référer aux articles du chapitre II de la zone Ux.

La zone à urbaniser à vocation équipement

Art R.151-20 du Code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
1AUe	Secteur de projet à court et moyen terme.	La zone 1AUe est une zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à urbaniser à court ou moyen terme.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations autorisées, admises sous conditions ou interdites.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AUe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Règlement écrit – Zones AU

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone 1AUe
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	[1]
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[2]
1) Condition : Les dépôts sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des constructions ou installations autorisées dans la zone et qu'ils n'engendrent pas de nuisances.	
2) Condition : Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : - à l'adaptation des constructions au terrain naturel ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ; - et liés à une construction ou installation autorisée dans la zone.	

De manière générale sont interdites les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité et ou susceptibles de générer des risques graves de nuisances du voisinage.

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes dans leur destination actuelle à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Peuvent être admises l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, non autorisées au sein de la zone sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent en sus

Règlement écrit – Zones AU

des dispositions du règlement écrit et du règlement graphique. Tout projet doit respecter l'ensemble des règles applicables.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ainsi, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Toutefois, il n'est pas imposé de réaliser la totalité du projet en une seule fois et l'aménagement du secteur pourra faire l'objet de plusieurs autorisations d'urbanisme sauf si les principes de l'OAP le demande.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux articles du chapitre II de la zone Ue.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Se référer aux articles du chapitre III de la zone Ue.

Les zones à urbaniser à long terme

Art R.151-20 du Code de l'urbanisme « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. ».

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
2AUh	Secteur de projet à long terme. Localisé le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg.	Zone peu ou non équipée à vocation résidentielle.
2AUx	Secteur de projet à long terme.	Zone peut ou non équipée à vocation économique.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destination et sous destination des constructions

Sont interdites, **dans l'ensemble de la zone 2AU**, toute construction quelle qu'elle soit. Seuls sont autorisés les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux dont les aires de stationnement, à condition de ne pas porter atteinte à la protection de l'environnement, du site et du paysage.

De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Emprise au sol

Non règlementé.

Hauteur

Non règlementé.

Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme :

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

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

La zone A

Art R.151-22 du Code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Peuvent également être mis en place en zone des secteurs de taille A et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
A	Secteur agricole général	Secteur où les occupations des sols nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.
Aeq	STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités destiné aux activités équestres et hippiques .
Ax1	STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités à vocation d'activités économiques autres que touristiques ou de loisirs , dans une limite de 300m ² d'emprise au sol.
Ax2	STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités à vocation d'activités économiques autres que touristiques ou de loisirs , dans une limite de 800m ² d'emprise au sol.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	A	Aeq	Ax1	Ax2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	[1]	[1]	[1]	[1]
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			[2]	[2]
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		[3]	[2]	[2]
	Hôtels				
	Autres hébergements touristiques	[1]			
	Cinéma				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	[4]			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacles				
	Equipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie				
	Entrepôt		[3]	[2]	[2]
	Bureau		[3]	[2]	[2]
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
	Condition : [1] Voir ci-dessous les autorisations sous conditions par secteur. Les changements de destination vers l'habitat et autres hébergements touristiques sont autorisés, sous réserve : - que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;				

Règlement écrit – Zones A

	- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ; - de ne pas être en état de ruine ; - de permettre la création d'une habitation ou autre hébergement touristique d'au moins 60 m2 de surface de plancher ; - de ne pas être isolé ; - d'être entouré par des réseaux de proximité ; - d'être accessible ; - de ne pas être situé à proximité d'une zone à risque ; - de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ; - de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...). [2] : Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. [3] : Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site. [4] : Les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors : • qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées, • qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.
--	--

Règlement écrit – Zones A

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone A, Aeq, Ax1 et Ax2
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]
1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : - à l'adaptation des constructions ou installations autorisées dans la zone au terrain naturel ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.

Dans l'ensemble des zones A, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne portant atteinte au développement des activités agricoles ou à l'environnement. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations d'intérêts collectifs et/ou nécessaires à des équipements publics sont admises réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations agricoles existants à la date d'approbation du présent PLUi sont admis sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les extensions des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

Le total des extensions est limité à 50 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

- **Les annexes et extensions d'annexes (hors piscines) :**

Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, doivent :

- être liées à un logement existant sur l'unité foncière ;
- avoir une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum (hors piscine et abris pour animaux) ;
- être incluses entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation ;
- Avoir une hauteur maximum de 4 mètres.

- **Les piscines :**

Les piscines doivent :

- être liées à un logement existant dans la zone ;
- être incluses entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation ;
- avoir une superficie du bassin limitée à 50 m².

- **Les abris pour animaux :**

Les abris pour animaux doivent :

- être inclus entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation.

Dans la zone A, sont autorisés :

Les logements de fonction

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation. Un ou plusieurs (dès lors que les activités agricoles le nécessitent) logement(s) de fonction par site d'exploitation sera autorisé.

Un local de permanence pourra être créé (bureau, pièce de repos, sanitaires), sous réserve qu'il soit nécessaire à la présence journalière de l'exploitant et/ou des salariés sur son principal lieu d'activité, et que son emprise maximale soit de 30 m².

Ce local ne pourra se cumuler à un logement professionnel agricole.

Les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient édifiées dans un périmètre de 100 mètres autour de l'exploitation. Les réhabilitations ou extensions de bâtiments existants pour les nouveaux logements de fonction sont à privilégier.

Les extensions des constructions à usage de logement de fonction destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation de l'exploitation sont autorisées à condition de se limiter à :

Le total des extensions est limité à 50 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

La diversification des activités agricoles

Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement.

En secteur Ax1 et Ax2, sont autorisés sous conditions :

La création de nouvelles constructions

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La création d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

A cet effet, les extensions devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

Règlement écrit – Zones A

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition de se limiter à 100 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes et extensions d'annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- être liées à une construction existante dans la zone ;
- avoir une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum ;
- être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de la construction principale ;
- avoir une hauteur maximum de 4 mètres.

En secteur Aeq, sont autorisés sous conditions :

La création de nouvelles constructions

Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres, dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.) sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités équestres et hippiques en place et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par activité.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Les constructions et installations doivent respecter les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime, ne pas favoriser la dispersion de l'urbanisation et les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification doivent être intégrés à leur environnement.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou

extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone A :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au plan vertical ou à l'acrotère.

Dans le secteur A :

Pour les bâtiments agricoles :

La hauteur des constructions agricoles n'est pas réglementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement notamment à proximité des villages et hameaux.

Dans le secteur Ax1 et Ax2 :

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres, ou ne doit pas excéder la hauteur maximale existante au sein de la zone.

Dans le secteur Aeq :

La hauteur maximale des nouvelles constructions sera limitée à 6 mètres.

La hauteur maximale d'une extension correspond au point le plus haut de la construction principale existante à laquelle elle se rattache ou est liée.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité ;
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

4. Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone A :

Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation pour les tiers :

Seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes :

Les extensions, dont le total est limité à 50 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes dans la limite d'une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum (hors piscine et abris pour animaux).

Dans le secteur Ax1 :

Seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes :

Les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 300 m² d'emprise au sol.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition de se limiter à 100 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes et extensions d'annexes aux constructions existantes dans la limite d'une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum.

Dans le secteur Ax2 :

Seuls sont admis à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes :

Les nouvelles constructions à destination d'activités économiques à condition que la surface créée soit limitée à 800 m² d'emprise au sol.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition de se limiter à 100 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes et extensions d'annexes aux constructions existantes dans la limite d'une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum.

Dans le secteur Aeq :

Seuls sont admis à condition que les constructions et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes,

Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités équestres, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol du bâti à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les locaux de permanence (bureau, pièce de repos, sanitaires, etc.) sous réserve d'être liés et nécessaires aux activités équestres et hippiques en place et dans la limite de 35 m² d'emprise au sol. Le nombre de local de permanence est limité à 1 par activité.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition de se limiter à 100 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes et extensions d'annexes aux constructions existantes dans la limite d'une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum.

Article 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme :

« 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. »

La qualité et la diversité architecturale :

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussements ou d'affouillements possible liés aux fondations des constructions.

2. Façades

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Les menuiseries devront reprendre l'aspect, la teinte et le dessin d'origine du bâti afin d'en assurer la mise en valeur.

Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront faire l'objet d'un traitement architectural homogène, garantissant une unité d'ensemble, notamment par la cohérence des matériaux utilisés (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier, etc.).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;
- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

La hauteur des clôtures au terrain naturel est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

Si une clôture est édifiée, elle présentera l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,
- soit d'une clôture en bois ou d'aspect identique.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature (correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

6

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

La zone N

Art R.151-24 du Code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non,
à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espace naturel ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Peuvent également être mis en place en zone N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) où sont admises des constructions conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Secteur et sous-secteurs	Correspondance	Description
N	Secteur naturel général	Le secteur N est lié aux espaces à protéger au regard de la qualité de leur site, des milieux naturels, des paysages. Elle comporte quelques constructions.
Nc	Secteur spécifique	Secteur destiné aux carrières et aux installations nécessaires qui y sont liées.
NI	STECAL	Secteur en zone naturelle touristique et de loisirs ayant vocation à accueillir des installations légères liées.
NLn	STECAL	Secteur en zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public dans un site Natura 2000.
Ngv	STECAL	Secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage
Nt	STECAL	Secteur en zone naturelle destiné aux équipements de sports, loisirs et tourisme ouverts au public.

Chapitre I : Usage des sols et destination des constructions

Article 1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admissibles sous condition** ou **interdites**. Les destinations sous conditions sont précisées à la page suivante.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Nc	NI	Nt	NLn	Ngv
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement	[1]	[1]	[1]	[1]	[1]	[1]
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration				[4]	[5]	
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					[5]	
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques	[1]	[1]	[1] [3]	[1] [4]	[1] [5]	[1]
	Cinéma						
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						[6]
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt		[2]				
	Bureau		[2]				
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						

[1] Les changements de destination vers l'habitat et autres hébergements touristiques sont autorisés, sous réserve :

- que le bâti soit identifié aux documents graphiques du règlement ;
- qu'un avis conforme de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été donné ;
- de ne pas être en état de ruine ;
- de permettre la création d'une habitation ou autre hébergement touristique d'au moins 60 m² de surface de plancher ;
- de ne pas être isolé ;
- d'être entouré par des réseaux de proximité ;
- d'être accessible ;
- de ne pas être situé à proximité d'une zone à risque ;
- de contribuer à la préservation et à la mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère ;
- de respecter une distance minimale de 100 mètres par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment agricole générant des nuisances (stabulation, fumière ...).

[2] Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de carrières présentes dans le secteur, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;

Les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation.

[3] Les constructions légères (dont les panneaux des murs sont constitués de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages, etc, sans usage d'habitation) ou installations légères (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme), et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

[4] Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique, (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.). Les constructions, installations et aménagements à destination de restauration.

[5] Les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public dans la limite de 65 m² de surface d'emprise au sol par construction nouvelle (dans la limite de 29 cabanes – Habitations Légères de Loisir -, avec une surface de plancher de 35 m² par HLL), et les équipements qui y sont directement liés.

[6] Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage.

Règlement écrit – Zones N

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone N
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]
1) Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires : - à l'adaptation des constructions ou installation autorisées dans la zone au terrain naturel ; - à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.	

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous.

Dans la zone N uniquement sont autorisés :

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique justifiée.

Dans les secteurs N, sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect des dispositions générales.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (sauf en secteurs Nc, NI, Nt et Nln) sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques : les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les extensions des constructions à destination d'habitation :

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées les extensions, dont le total est limité à 50 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

Les annexes des constructions à destination d'habitation :

- **Les annexes et extensions d'annexes (hors piscines) :**

Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, doivent :

- être liées à un logement existant sur l'unité foncière ;
- avoir une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum (hors piscine et abris pour animaux) ;

Règlement écrit – Zones N

- être incluses entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation ;
- Avoir une hauteur maximum de 4 mètres.

- **Les piscines :**

Les piscines doivent :

- être liées à un logement existant dans la zone ;
- être incluses entièrement dans un rayon de 30 mètres de l'habitation ;
- avoir une superficie du bassin limitée à 50 m².

- **Les abris pour animaux :**

Les abris pour animaux doivent :

- être inclus entièrement dans un rayon de 50 mètres de l'habitation.

Dans le secteur Nc, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités de carrières présentes dans le secteur, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les aménagements et installations liés et nécessaires au stockage des matériaux d'extraction et des produits transformés ainsi que ceux permettant un retour à l'état naturel en fin d'exploitation.

Dans le secteur NI, sont autorisés sous conditions :

La création de constructions ou installations légères

Les constructions légères (dont les panneaux des murs sont constitués de matériaux faiblement résistants (planches ou plaques de bois, tôles, plaques de ciment, vitrages, etc., sans usage d'habitation) ou installations légères (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme) à condition de présenter un caractère réversible.

La création d'extension ou d'annexe aux constructions existantes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol maximum.

Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière ;
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance ;
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 70 m².

Dans le secteur NLn, sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à usage de sports, tourisme et de loisirs ouverts au public dans la limite de 65 m² de surface d'emprise au sol par construction nouvelle (dans la limite de 29 cabanes – Habitations Légères de Loisir –, avec une surface de plancher de 35 m² par HLL), et les équipements qui y sont directement liés.

Les constructions, installations, changements de destinations des constructions existantes ainsi que leur extension en lien avec le développement de l'activité touristique : commerces, activités de services, sous condition de :

- Respecter la limite de 230 m² de surface de plancher supplémentaires, toutes constructions neuves et extensions comprises par rapport aux surfaces existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- S'inscrire à proximité des constructions déjà existantes en privilégiant si possible les surfaces déjà artificialisées.

Dans le secteur Nt sont autorisés sous conditions :

Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique, (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

Les constructions, installations et aménagements à destination de restauration.

Les installations flottantes liées à la navigation, au tourisme ou aux équipements publics.

Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site.

Les constructions à usage de logement de fonction ; il s'agit des constructions à usage d'habitation et d'annexe destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire, compte tenu de la nature, de l'importance ou de l'organisation des installations. Un seul logement de fonction par secteur sera autorisé.

Un local de permanence pourra être créé (bureau, pièce de repos, sanitaires), sous réserve qu'il soit nécessaire à la présence journalière de l'employeur ou des salariés sur son principal lieu d'activité, et que son emprise maximale soit de 30 m².

Ce local ne pourra se cumuler à un logement professionnel.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à condition de se limiter à 100 m² supplémentaires d'emprise au sol par rapport à l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLUi.

La création d'annexes et extensions d'annexes aux constructions existantes dans la limite d'une superficie cumulée, y compris pour les annexes existantes avant la date d'approbation du PLUi, de 80 m² d'emprise au sol maximum.

Dans le secteur Ngv, sont autorisés sous conditions :

- Le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage, comme les bâtiments sanitaires.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul, à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas les marges de recul ou de retrait fixées au sein des dispositions générales, les aménagements, transformations ou extensions pourront être réalisés dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

L'insertion des nouvelles constructions devra se faire en cohérence avec le bâti existant et veiller à la bonne intégration du bâtiment dans l'environnement. Une implantation spécifique pourra être demandée pour maintenir l'harmonie de l'ensemble dans le cadre de nouvelles constructions et constructions d'annexes aux constructions existantes.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale ;
- L'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

3. Hauteur des constructions

Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone N :

Pour les bâtiments à usage d'habitation, les extensions :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au point le plus haut.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Pour les annexes aux habitations, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au plan vertical ou à l'acrotère.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas règlementée. Toutefois, un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

En zone Nt, NI et Ngv :

La hauteur des constructions à l'égout du toit est limitée à 5 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

En secteur NLn :

La hauteur est limitée à 12 mètres par rapport au terrain naturel, hormis pour les habitations légères de loisir-situés hors du périmètre de protection du monument historique pour lesquels la hauteur pourra exceptionnellement et ponctuellement être portée à 25 mètres maximum par rapport au terrain naturel, sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les constructions devront s'intégrer à l'environnement naturel du site.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable et la mise en accessibilité ;
- dans le cadre d'une extension d'un bâtiment existant (hors habitation) ayant une hauteur plus importante, l'extension pourra s'aligner sur cette hauteur ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant.

4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée (hors secteurs NI, Nt, NLn et Ngv).

En secteur NI :

L'emprise au sol est limitée à 200 m², cumulative avec l'emprise du bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Nt :

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière. La limite d'emprise au sol est cumulative avec l'emprise du bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

En secteur NLn :

L'emprise au sol est limitée à 2000 m², cumulative avec l'emprise du bâti existant à la date d'approbation du PLUi.

En secteur Ngv :

L'emprise au sol est limitée à 20% de l'unité foncière.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme :

« 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. Façades

Le recours à des matériaux et/ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de l'amélioration de la performance énergétique et/ou thermique des constructions est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent recevoir un enduit ou toute autre finition compatible avec le paysage environnant. Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres.

Les menuiseries devront reprendre l'aspect, la teinte et le dessin d'origine du bâti afin d'en assurer la mise en valeur.

Dans le secteur NLn :

Pour les Habitations Légères de Loisirs, les revêtements de façade devront être réalisés en bardage bois en excluant tout revêtement plastique.

3. Toitures

Des types de toitures variés tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

Les dispositifs d'énergie renouvelable notamment les panneaux à énergie solaire doivent être conçus et implantés de manière à assurer leur bonne intégration paysagère.

- Sur les constructions, ils doivent être posés dans le plan de la toiture, sans surépaisseur excessive, et respecter la pente et l'orientation du versant. Une

installation sur une seule pente de la toiture et non visible depuis le côté rue est à privilégier ;

- Dans le cas d'installations au sol, l'implantation, le traitement des abords, le maintien ou la création de haies ou plantations devront être étudiés de manière à limiter l'impact visuel depuis l'espace public et les zones habitées ;
- Dans tous les cas, leur réalisation ne doit pas porter atteinte aux qualités architecturales du bâti existant ni aux continuités écologiques.

4. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures y compris les portails (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

La hauteur des clôtures au terrain naturel est limitée à deux mètres.

Les clôtures seront composées d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale.

Si une clôture est édifiée, elle présentera l'aspect d'une clôture :

- soit en pierre locale ou d'aspect identique,
- soit recouverts d'un enduit de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte et la finition des enduits traditionnels,
- soit d'une clôture en bois ou d'aspect identique.

Pour les clôtures végétales, il est recommandé l'utilisation d'essence locales (cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe) et de provenance et d'éviter les haies monospécifiques.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature (correspondant aux essences de plantations existantes ou aux essences locales – cf. Annexe liste des essences haies et bosquets de la Sarthe).

La plantation d'essences invasives est strictement interdite.

Article 6 : Stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 7 : Voirie, accès et stationnement

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Article 8 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : Dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Glossaire

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

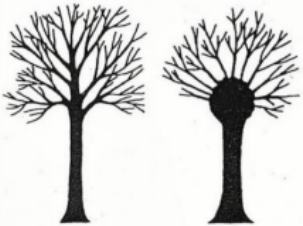
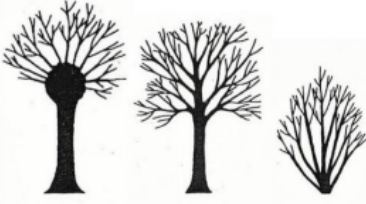
PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels

STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

ANNEXES

Liste des essences des haies et bosquets de la Sarthe (Département de la Sarthe)



Liste des essences		
Jeunes plants		
Arbres de haut jet	Arbres moyens ou de cépées	Arbustes
- Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>) - Chêne chevelu (<i>Quercus cerris</i>) - Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>) - Erable plane (<i>Acer platanoides</i>) - Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>) - Hêtre (<i>Fagus sylvatica</i>) - Merisier (<i>Prunus avium</i>) - Noyer (<i>Juglans regia</i>) - Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>) - Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	- Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>) - Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>) - Bouleau verruqueux (<i>Betula verrucosa</i>) - Charme (<i>Caprinus betulus</i>) - Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>) - Chêne pubescens (<i>Quercus pubescens</i>) - Chêne tauzin (<i>Quercus pyrenaïca</i>) - Cormier (<i>Sorbus domestica</i>) - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) - Orme lutece (<i>Ulmus lutece</i>) - Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraister</i>) - Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) - Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) - Saule blanc (<i>Salix alba</i>) - Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>) - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	- Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>) - Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>) - Bourdaine (<i>Rhamnus frangula</i>) - Cerisier Saint Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>) - Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) - Cornouillier sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) - Cytise faux ébénier (<i>Laburnum anagyroides</i>) - Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>) - Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) - Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>) - Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>) - Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) - Noisetier (<i>Corylus avellana</i>) - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) - Rosier des chiens (<i>Rosa canina</i>) - Saule des vanniers (<i>Salix viminalis</i>) - Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) - Saule roux (<i>Salix atrocinera</i>) - Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) - Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) - Viorne lantane (<i>Viburnum lantanea</i>) - Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)
 Haut-jet / Têtard	 Têtard / Haut-jet intermédiaire / Cépée	 Cépée / Buissonnant