

Département de la SARTHE COMMUNE DE FILLÉ



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5

Règlement



Révision du P.L.U. prescrite le 26 mars 2012
P.L.U. arrêté le 5 octobre 2015
P.L.U. mis à l'enquête publique le 22 mars 2016
P.L.U. approuvé le 27 juin 2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
en date du 27 juin 2016



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| NOTES LIMINAIRES..... | 5 |
| TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES..... | 7 |
| TITRE II – LES ZONES URBAINES..... | 13 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U..... | 14 |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 23 |
| CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ..... | 29 |
| TITRE III – LES ZONES A URBANISER..... | 37 |
| CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh..... | 38 |
| TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE..... | 47 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 48 |
| TITRE V – LA ZONE NATURELLE..... | 57 |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N..... | 59 |

NOTES LIMINAIRES

LE REGLEMENT DU PLU

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

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

| | |
|-------------|--|
| Article 1er | Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales |

La section 1 définit la vocation principale de la zone et liste les interdictions et les autorisations soumises à conditions spéciales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

| | |
|------------|--|
| Article 3 | Accès et voirie |
| Article 4 | Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité) |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains |
| Article 6 | Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers |
| Article 7 | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière |
| Article 9 | Emprise au sol |
| Article 10 | Hauteurs des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur (forme, matériaux) - clôtures |
| Article 12 | Stationnement des véhicules |
| Article 13 | Espaces libres, plantations, espaces boisés classés |

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

| | |
|------------|---|
| Article 14 | Possibilités maximales d'occupation du sol |
| Article 15 | Performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Infrastructures et réseaux de communication téléphoniques |

La section 3 définit les densités et les règles énergétiques et numériques.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...)
- des équipements existants
- des volontés d'aménagement

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FILLÉ.

Sont soumis aux dispositions juridiques du règlement, les zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme délimités sur les documents graphiques aux échelles de 1/5000 et 1/2000.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

- **Article R. 111-2** qui prévoit que 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 sécurité ou à la salubrité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

- **Article R. 111-15** qui prévoit que le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R. 111-21** qui prévoit que le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice de prescriptions prises au titre des servitudes d'utilité publique :

Ainsi, s'ajoutent aux règles propres de PLU, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont annexées au plan.

3. Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- Les sites archéologiques régis par le Code du patrimoine.

En application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application du Livre V, titre II du Code du patrimoine, le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour :

- les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application des articles R. 421-11 et suivants du code de l'urbanisme,
- les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L. 621-9 et L.621-11 du Code du patrimoine.

De plus, en vertu de l'article L.531-14 du Code du patrimoine, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire (service régional de l'archéologie – 1, rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX – tél. 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du Code pénal) se résume comme suit:

"La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 euros d'amende lorsqu'elle porte sur :
 2° *une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement ; un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte".*

- Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 à 4 et R. 211-1 à 8 institués par la loi du 23 décembre 1986 et le décret du 22 avril 1987).

- Le permis de démolir

Conformément à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

- b) Inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques mentionné à l'article L. 621-30 du code du patrimoine, adossée, au sens du même article, à un immeuble classé au titre des monuments historiques, ou située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application du 2° du III de l'article L. 123-1-5, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-1-6, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article »

- Lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du P.L.U. qui s'applique.

- Loi sur l'eau

Les règles relatives à la desserte par les réseaux définies à l'article 4 de chacune des zones sont à considérer conjointement avec les indications et les prescriptions figurant sur les documents graphiques et la notice explicative des annexes sanitaires et prenant notamment en compte les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, en zones naturelles et agricoles.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures dûment justifiées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II – LES ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone U est une zone urbaine mixte correspond aux zones urbanisées à vocation principale d'habitat de la commune de Fillé. La zone U regroupe :

- La zone agglomérée du bourg de Fillé,
- Les zones urbanisées localisées le long de la Route de Voivres et de la Route des Vignes.

La zone U comprend plusieurs sous-secteurs :

- Le secteur Ua : secteur d'assainissement *autonome*,
- Le secteur Ud : secteur *dense* du centre-bourg ancien,
- Le secteur Uj : secteur de *jardins* n'autorisant que les annexes,

■ Destination de la zone

Ses fonctions sont multiples. Ainsi, si cette zone est prioritairement destinée à l'habitat, elle peut également accueillir des activités commerciales ou de services, des équipements ou des activités artisanales non nuisantes (bruit, odeurs, fumées, poussières...).

■ Objectifs des règles

Le règlement de cette zone s'attache à obtenir une forme urbaine s'harmonisant avec le bâti existant et son environnement, permettre une diversité et une mixité de l'habitat, conserver le caractère du bâti tout en lui permettant d'évoluer, multiplier les relations et connexions avec les autres secteurs de l'agglomération.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- la zone U est concernée par un **risque sismique** d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- la zone U est concernée par le **risque « retrait-gonflement des argiles »** (aléa faible à moyen). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de dépôt de caravanes,
- les golfs.

Dispositions spécifiques applicables aux zones humides identifiées sur les documents graphiques:

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des aménagements et constructions respectant les critères cumulatifs suivants :

- il est établi qu'aucune autre solution viable n'est envisageable en-dehors de la zone humide,
- le cas échéant, des mesures compensatoires conformes aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne doivent être mises en place.

ARTICLE U 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Uj, seules sont autorisées sous conditions :

- les annexes sur un seul niveau jusqu'à 20m² d'emprise au sol pour l'ensemble de l'unité foncière,
- la construction de petits équipements publics.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Disposition particulière applicable au secteur Ua :

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réalisés sur la parcelle par infiltration ou stockage,
- des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires sont réalisées pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés de préférence en souterrain en cohérence avec les infrastructures déjà existante sur le terrain.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'extension des constructions existantes pourra se faire dans le prolongement de la construction existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre

distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

6.2 Dispositions particulières au secteur Ud

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait de l'alignement et en harmonie avec des constructions voisines peut être admise dans le cas où des constructions voisines en bon état sont implantées en retrait. Dans ce cas, la construction nouvelle se fera à l'alignement de la construction existante.

6.3 Dispositions particulières au secteur Uj

Les constructions annexes doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au minimum 1,90 mètre. Ce retrait pourra être réduit à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

7.2 Dispositions particulières au secteur Ud

Toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative.

En cas d'implantation en retrait sur les autres limites séparatives, une distance minimum de 1,90 mètre sera respectée. Cette distance peut être réduite à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne devra pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions principales
- 3,50 mètres pour les annexes

par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

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

ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Règle générale

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.2 Toitures

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises ou en tuiles de couleur terre-cuite. Les pentes seront supérieures à 40° (sauf toits-terrasses).

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

Disposition complémentaire au secteur Ud

L'usage de la tuile devra respecter une densité minimale de 70 tuiles/m² et l'usage de l'ardoise devra respecter un format 20x30cm ;

11.3 Façades

La teinte des façades devra être proche de celle de l'enduit traditionnel de la Sarthe (beige clair à beige grisé ou ocré).

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Dispositions complémentaires au secteur Ud

Les ouvertures visibles depuis l'espace public devront respecter la forme d'un rectangle plus haut que large.

Les volets roulants dont le coffret est visible depuis l'espace public sont interdits. Dans tous les cas, les volets battants sur façade devront être conservés.

11.4 Exceptions pour les toitures et les façades

Des règles différentes pourront être autorisées:

- dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

Au sein du secteur Ud, ces exceptions ne peuvent s'appliquer que dans le cas de constructions non visibles depuis l'espace public.

11.5 Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines.

11.6 Clôtures

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits en limite de l'espace public :

- les poteaux et plaques de béton,
- les panneaux de brandes ou en bois,
- le PVC blanc pur.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE U 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d’urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l’opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'accueil des équipements.

■ Éléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- la zone UE est concernée par un **risque sismique** d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- la zone UE est concernée par le **risque « retrait-gonflement des argiles »** (aléa faible à moyen). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- Des parties de la zone UE sont situées en zone inondable et identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage. Sur ces parties, les règles du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe aval** approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 s'imposent aux règles du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont interdits:

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les aires de dépôt de caravanes.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition:

- qu'il s'agisse de logements de fonction destinés aux personnes dont la présence occasionnelle ou permanente peut être nécessaire (logement pour les artistes, ...),
- qu'elles soient incluses dans le volume d'un bâtiment autorisé dans la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réalisés sur la parcelle par infiltration ou stockage,
- des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires sont réalisées pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés de préférence en souterrain en cohérence avec les infrastructures déjà existante sur le terrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...),

- - soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne devront pas rester à nu. Ils devront être enduits.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

GENERALITES

■ **Caractère et destination de la zone**

La zone UZ est destinée à l'accueil des activités.

■ **Objectifs des règles**

Le règlement de cette zone s'attache à permettre l'implantation et l'extension des activités dans la zone.

■ **Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol**

- la zone UZ est concernée par un **risque sismique** d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- la zone UZ est concernée par le **risque « retrait-gonflement des argiles »** (aléa faible à moyen). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont ainsi interdits:

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux ou de sport,
- Les golfs.

ARTICLE UZ 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réalisés sur la parcelle par infiltration ou stockage,
- des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de

ruissellement.

- les installations nécessaires sont réalisées pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés de préférence en souterrain en cohérence avec les infrastructures déjà existante sur le terrain.

4.5 Eaux résiduaires industrielles

Les constructions et installations autorisées dans la zone ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents dont le traitement est compatible avec les installations de la commune. La pré-épuration et le filtrage des effluents seront imposés dès lors que cette condition n'est pas satisfaite.

A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, la construction ne sera pas autorisée.

ARTICLE UZ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport à l'alignement de la RD51, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20m.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent s'implanter :

- - soit sur une ou plusieurs limites séparatives, sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...),
- - soit à une distance au moins égale à 3 mètres.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, ...)

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne devront pas rester à nu. Ils devront être enduits.

ARTICLE UZ 12– STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UZ 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE UZ 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d'urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mis en place pour permettre la desserte à terme de l'opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE III – LES ZONES A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AU comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservis par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court et moyen termes.

Les activités agricoles y sont maintenues jusqu'à la réalisation et l'application d'un programme global d'aménagement sur les terrains concernés.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

■ Destination de la zone

La zone 1AUh est destinée à permettre une urbanisation maîtrisée, optimisant l'espace mis à disposition par le P.L.U. dans le respect des caractéristiques urbaines et paysagères de l'agglomération et de ses abords.

A cet effet, des orientations d'aménagement et de programmation sont définies pour ce secteur urbanisable. Ces orientations s'imposent aux aménagements d'ensemble envisagés suivant un principe de compatibilité.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- la zone 1AUh est concernée par un **risque sismique** d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- la zone 1AUh est concernée par le **risque « retrait-gonflement des argiles »** (aléa faible à moyen). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.

SECTION 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de dépôt de caravanes,
- les golfs.

ARTICLE 1AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

Pour les opérations d'ensemble, il sera nécessaire de prévoir une hiérarchisation des voies, et de respecter les principes édictés par le code de la voirie routière et le nécessaire partage de l'espace.

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réalisés sur la parcelle par infiltration ou stockage,
- des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires sont réalisées pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés de préférence en souterrain en cohérence avec les infrastructures déjà existante sur le terrain.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit en respectant un recul d'1 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au minimum 1,90 mètre. Ce retrait pourra être réduit à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne devra pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions principales
 - 3,50 mètres pour les annexes
- par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

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

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Règle générale

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

11.2 Toitures

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises ou en tuiles de couleur terre-cuite. Les pentes seront supérieures à 40° (sauf toits-terrasses).

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

11.3 Façades

La teinte des façades devra être proche de celle de l'enduit traditionnel de la Sarthe (beige clair à beige grisé ou ocré).

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

11.4 Exceptions pour les toitures et les façades

Des règles différentes pourront être autorisées:

- dans le cas de bâtiment publics ou d'opérations groupées,
- dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

11.5 Adaptation au sol

Les mouvements de terre éventuellement prévus au projet doivent être réalisés avec des pentes très douces (15% maximum), s'harmonisant tant avec le terrain naturel de la parcelle qu'avec celui des parcelles voisines, et sous réserve que ces mouvements de terres n'entraînent pas l'obligation de créer des murs de soutènement et n'amènent pas d'eau de ruissellement sur les propriétés riveraines.

11.6 Clôtures

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 1,80 mètre par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement.

Sont interdits en limite de l'espace public :

- les poteaux et plaques de béton,
- les panneaux de brandes ou en bois,
- le PVC blanc pur.

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de la création de nouvelles opérations d’urbanisme avec réalisation de voiries, des fourreaux devront être mises en place pour permettre la desserte à terme de l’opération par les réseaux de communications électroniques.

TITRE IV – LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

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

■ Objectifs de la zone

La zone A doit permettre d'assurer, dans les conditions qui lui sont le plus favorables, le développement des activités agricoles sur le territoire tout en prenant en compte la présence de bâti non agricole au sein de la zone rurale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- la zone A est concernée par un **risque sismique** d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- la zone A est concernée par le **risque « retrait-gonflement des argiles »** (aléa faible à moyen). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- Des parties de la zone A sont situées en zone inondable et identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage. Sur ces parties, les règles du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe aval** approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 s'imposent aux règles du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article A2.

Dispositions spécifiques applicables aux zones humides identifiées sur les documents graphiques:

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des aménagements et constructions respectant les critères cumulatifs suivants :

- il est établi qu'aucune autre solution viable n'est envisageable en-dehors de la zone humide,
- le cas échéant, des mesures compensatoires conformes aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne doivent être mises en place.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.
- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs extensions et réfections,
- Les aménagements de bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux pour y implanter des installations accessoires à l'exploitation agricole, sous réserve que :
 - ces activités soient considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - ces activités s'exercent en complément de l'activité agricole existante dont elle reste l'accessoire (locaux pour vente des produits de la ferme, ...),
 - pour les activités d'accueil touristique et de loisirs (gîte à la ferme, table d'hôtes, ...) seuls les aménagements de bâtiments présentant une architecture traditionnelle de qualité sont autorisés, sous réserve que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur. Les annexes (sanitaires...), peuvent être réalisées en neuf ou par changement de destination, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants (30

mètres maximum pour les annexes réalisées en neuf) et que leur emprise au sol ne dépasse pas 50m².

- Les constructions destinées au logement de l'exploitant, réalisées en neuf ou par changement de destination, dès lors :
 - qu'il est justifié de la nécessité d'une présence permanente, nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole,
 - que les constructions sont implantées à une distance maximale de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif de l'activité.

- L'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve que :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m².
 - Sauf logements de fonction de l'exploitant, l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième foyer dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes,
 - l'extension ainsi créée ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat ou d'accueil/hébergement touristique ou de loisirs dès lors que :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - qu'ils offrent une emprise au sol minimale de 80 m²
 - qu'une autre habitation est déjà présente dans un rayon de 30 mètres
 - qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
 - qu'il soit desservi par les réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante,
 - que le terrain permette l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome.

Dans tous les cas, les autorisations d'urbanisme relatives à un changement de destination identifié dans le PLU seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 25 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réalisés sur la parcelle par infiltration ou stockage,
- des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires sont réalisées pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'alignement de la RD51 et 51Bis (voirie départementale de niveau II),
- 3 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans le cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination, sans toutefois aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au minimum 1,90 mètre. Ce retrait pourra être réduit à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes
L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

L'implantation des bâtiments d'exploitation agricole sur une même propriété doit garantir le respect des conditions de sécurité (incendie, protection civile, ...).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne devra pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions principales
- 3,50 mètres pour les annexes

par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

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

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne devront pas rester à nu. Ils devront être enduits.

Dispositions complémentaires applicables aux bâtiments d'activité agricole :

La teinte des façades sera soit de teinte claire beige à ocre, soit de teinte foncée (vert foncé, bordeaux, brun, gris foncé) ou en bardage bois naturel. L'utilisation de matériaux brillants est interdite.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites.

Tout arrachage d'**éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5 du Code de l'urbanisme** et figurant sur les documents graphiques est subordonné à déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

Lorsque les bâtiments agricoles poseront des problèmes d'intégration dans le paysage, ils seront accompagnés de végétation (arbres de haute tige, bosquets, ...).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

TITRE V – LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone N couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- le secteur **Nl**, naturel de loisirs (équipements légers)
- le secteur **Nf**, forestier.

■ Objectifs de la zone

La zone N et ses différents sous-secteurs doivent permettre d'assurer une protection adaptée de chaque secteur en tenant compte de sa sensibilité patrimoniale et environnementale.

■ Eléments particuliers susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol

- la zone N est concernée par un **risque sismique** d'aléa faible. Pour les constructions concernées, les prescriptions et normes de constructions précisées dans l'arrêté du 22 octobre 2010 doivent être respectées.
- la zone N est concernée par le **risque « retrait-gonflement des argiles »** (aléa faible à moyen). Au sein de la zone, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.
- Des parties de la zone N sont situées en zone inondable et identifiées par une trame particulière sur les plans de zonage. Sur ces parties, les règles du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Sarthe aval** approuvé par arrêté préfectoral du 26 février 2007 s'imposent aux règles du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dispositions spécifiques applicables aux zones humides identifiées sur les documents graphiques:

Les zones humides sont représentées sur les documents graphiques par une trame spécifique. Dans ces secteurs, toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des aménagements et constructions respectant les critères cumulatifs suivants :

- il est établi qu'aucune autre solution viable n'est envisageable en-dehors de la zone humide,
- le cas échéant, des mesures compensatoires conformes aux dispositions de la loi sur l'eau et du SDAGE Loire-Bretagne doivent être mises en place.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions applicables dans la zone N et ses sous-secteurs:

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, station d'épuration, station de pompage, transformateur d'électricité, éoliennes, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux, pour autant qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une opération autorisée dans la zone ou au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- La reconstruction des biens sinistrés, sur la même emprise qu'avant sinistre ou dans le respect des règles fixées aux articles 3 à 16 du présent règlement.
- L'aménagement, la remise en état et l'extension des habitations existantes sous réserve que :
 - l'extension en neuf n'excède pas 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite de 50m²,
 - l'extension ainsi créée ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Le changement de destination à vocation d'habitat, d'artisanat ou d'accueil/hébergement touristique ou de loisirs dès lors que :
 - les bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés à une distance minimale de 100 mètres par rapport à toute construction agricole en activité,
 - qu'ils présentent une architecture de qualité et d'intérêt patrimonial, et que l'aménagement prévu contribue à sa mise en valeur,
 - qu'ils offrent une emprise au sol minimale de 80 m²

- qu'une autre habitation est déjà présente dans un rayon de 30 mètres
- qu'ils ne génèrent aucune contrainte supplémentaire pour l'activité agricole,
- qu'il soit desservi par les réseaux d'eau et d'électricité de capacité suffisante,
- que le terrain permette l'accueil d'un dispositif d'assainissement autonome.

Dans tous les cas, les autorisations d'urbanisme relatives à un changement de destination identifié dans le PLU seront soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- Les constructions annexes aux habitations dans la mesure où elles sont situées à 25 mètres maximum de l'habitation à laquelle elle se rattache, que leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² et qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dispositions complémentaires à la zone N applicables dans le secteur Nl:

Sont autorisés :

- les constructions légères nécessaires à la fréquentation du public et limitées à 40m² d'emprise au sol
- les aires de stationnement ouvertes au public et liées aux équipements autorisés dans le secteur,
- les affouillements et exhaussements du sol ayant un rapport direct avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Dispositions complémentaires à la zone N applicables dans le secteur Nf:

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Définition :

C'est le point de passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Expression de la règle :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

3.2 Voirie

Définition :

Par voie ouverte à la circulation générale, affectée à la circulation publique, on entend toute voie publique ou privée permettant d'aller d'un point à l'autre de la commune, de relier les quartiers.

Expression de la règle :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.3 Cheminements piétonniers à conserver

Les voies de circulation douce identifiées et repérées sur les documents graphiques doivent être conservées ou créées au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont réalisés sur la parcelle par infiltration ou stockage,
- des mesures sont prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires sont réalisées pour assurer la collecte, le stockage éventuel et la récupération des eaux pluviales. L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cas de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, les eaux pluviales pourront être rejetées vers le réseau les collectant ou vers l'exutoire qui aura été désigné.

4.4 Electricité – téléphone – télédistribution - gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Règle générale

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15 m de l'alignement de la RD156 (voirie départementale de niveau II),
- 3 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

6.2 Exceptions

Des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans le cas d'extension, de reconstruction après sinistre ou de changement de destination, sans toutefois aggraver la situation existante.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en respectant un retrait d'au minimum 1,90 mètre. Ce retrait pourra être réduit à 1,40 mètre minimum pour les façades non ouvertes
L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus, ...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Non règlementé.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Hormis les conditions spécifiques mentionnées dans l'article 2, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne devra pas dépasser :

- 7 mètres pour les constructions principales
- 3,50 mètres pour les annexes et pour les constructions autorisées dans le secteur Nℓ.

par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

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

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

11.1 Généralités

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

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

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

11.2 Toitures

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être réalisée en ardoises ou en tuiles de couleur terre-cuite. Les pentes seront supérieures à 40° (sauf toits-terrasses).

Pour les constructions de toute nature, l'utilisation de matériaux ondulés, de matériaux brillants et de fibrociment est interdite.

11.3 Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne devront pas rester à nu. Ils devront être enduits.

La teinte des façades devra être proche de celle de l'enduit traditionnel de la Sarthe (beige clair à beige grisé ou ocré).

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

11.4 Exceptions pour les toitures et les façades

Des règles différentes pourront être autorisées dans le cas de projet de constructions « durables » (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...) ou de projets d'architecture contemporaine. Dans ce cas, des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel pourront être autorisées (toiture terrasse, toiture végétalisée ou retenant les eaux pluviales, toiture métallique, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires ...), ainsi que des façades utilisant des baies vitrées et/ou des matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmes sont interdites.

Tout arrachage d'éléments végétaux repérés au titre de l'article L. 123.1.5 du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à

déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. En cas de suppression de tout ou partie d'une haie, une replantation d'un linéaire équivalent est imposée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

SECTION IV – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé