



Département de L'ORNE
Communauté Urbaine d'Alençon

Commune de
SAINT GERMAIN DU CORBEIS

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

RECU A LA PREFECTURE
DE L'ORNE LE
17 FEV. 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil de Communauté en date du **9 février 2012** approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Germain du Corbeis.

Le Président de la Communauté Urbaine,
Pour le Président,
Le Vice-Président délégué

Ahamada DIBO



RENNES

Parc d'activités d'Apigné
1, rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

REGLEMENT
Pièce n°4.1



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

P R E A M B U L E

1 CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 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.

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

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 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Comme il est précisé dans l'article R 123-9 précitées règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux, au commerce,
- à l'artisanat, à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière
- à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 PRESENTATION DU REGLEMENT

Chaque zone est soumise à un règlement rédigé selon l'articulation prévue à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

- Article 1 :** Les occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 :** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

- Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
- Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel.
- Article 5 :** La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.
- Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Article 9 :** L'emprise au sol des constructions.
- Article 10 :** La hauteur maximale des constructions.
- Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11.
- Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- Article 13 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 :

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot.

1 LEXIQUE

1.1 UNITE FONCIERE

Le terme d'unité foncière ou terrain, utilisé dans les articles du règlement désigne l'ensemble de la propriété sur laquelle est envisagée l'opération. Ainsi, l'unité foncière peut comprendre plusieurs parcelles cadastrales appartenant au même propriétaire.

1.2 CONSTRUCTION

Il faut entendre par construction tout édification, même dépourvue de fondation et sans aucune distinction quant à la durabilité des matériaux mis en œuvre.

1.3 BÂTIMENTS ANNEXES

Les annexes sont constituées par tout bâtiment accolé ou non au bâtiment principal édifié sur le terrain. Sont considérés comme des annexes les bâtiments distincts dont l'usage n'est pas lié au logement des personnes, ainsi que les bâtiments accolés, non intégré à la volumétrie générale du bâtiment principal et sans communication interne.

1.4 INSTALLATION

Il faut entendre par installation toute occupation du sol liée à un aménagement ou à un dispositif quelconque.

1.5 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

1.6 ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre l'unité foncière et l'espace public.

1.7 LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit des limites entre deux terrains privés appartenant à deux propriétaires différents. Sauf exception dans le règlement et en application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, les limites d'un terrain situé dans l'emprise d'un lotissement ne constituent pas une limite séparative.

1.8 HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

La hauteur est toujours mesurée, au droit de la façade, à partir du terrain naturel (sol avant tous travaux) et avec un point de référence déterminé soit par l'égout de la toiture (dispositif de recueil des eaux pluviales), soit par le faîtage. En l'absence de précision, le point de référence est systématiquement l'égout.

Dans le cas où le terrain concerné par l'opération est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade sur rue, et si le terrain jouxte plusieurs voies, au droit de la façade sur rue sur laquelle l'accès principal sera réalisé.

Dans le cas où le terrain concerné par l'opération est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la façade sur rue.

1.9 VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Il s'agit notamment des voies et emprises qui ne sont pas dotées de numéro cadastral sur le plan parcellaire : cela correspond au domaine public de l'Etat, du Département, de la Commune. Les voies et emprises publiques comprennent les voies publiques destinées à la circulation des véhicules et des piétons ainsi qu'aux places, espaces publics...

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du P.L.U. s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Germain du Corbéis

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE 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 aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111-2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles suivants, qui restent applicables :

L'Article R 111-2, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

L'Article R 111-15, Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'Article R 111-21 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2. En plus du Plan Local d'Urbanisme, les autorisations d'urbanisme doivent notamment satisfaire à certaines législations ou dispositions, à savoir :

- Les dispositions relatives aux périmètres de protection des monuments historiques et des sites.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, reportées sur les plans et le tableau des servitudes.
- Les dispositions des lotissements de moins de 10 ans qui restent soumis à leur réglementation propre sauf si le PLU est plus contraignant et que le délai d'achèvement des

travaux du lotissement est supérieur à 5 ans. Il est entendu que les droits et obligations contenus dans le cahier des charges restent applicables après approbation du PLU sans limite de durée.

- **L'Article L111-1-4** du code de l'urbanisme qui précise qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **L'Article L111-3-1** : Les projets d'aménagement et la réalisation des équipements collectifs et des programmes de construction qui, par leur importance, leur localisation ou leurs caractéristiques propres peuvent avoir des incidences sur la protection des personnes et des biens contre les menaces et les agressions, doivent faire l'objet d'une étude préalable de sécurité publique permettant d'en apprécier les conséquences.
- **L'Article L111-6-1** : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- **L'Article L111-7** : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

- autres législations, le nouvel article L 128-1

"Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération".

- article L111-3

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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS :

- Ua : zone urbaine correspondant au centre bourg
- Uc : zone urbaine correspondant aux extensions en continuité et à certains villages proches du bourg
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipement culturel, sportif, de loisirs, socio-éducatif...
- Ux : zone urbaine à vocation économique
- 1AU : zone à urbaniser dont la vocation est équivalente à celle des zones UA et UB dont les équipements ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- 2AU : zone à urbaniser dont les équipements sont insuffisants et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU.
- A : zone agricole
- Azh : zone agricole non constructible, sauf travaux d'intérêt collectifs ou publics, correspondant aux zones humides recensées dans le cadre du SAGE
- N : zone naturelle strictement protégée
 - Nh : zone naturelle constructible de manière limitée
 - Nj : zone naturelle destinée à l'accueil d'un jardin potager à caractère social et les constructions légères liées et nécessaires
 - Ni : zone naturelle destinée à la confortation des activités de centre équestre
 - Ne : zone naturelle destinée à la confortation des constructions et installations liées à l'hôpital d'Alençon.

ARTICLE 4 PROTECTION DES BOISEMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver au titre des articles L130-1 à L130-6 et R-130-1 à R-130.16 sont repérés au plan par un quadrillage fin et un semis de ronds.

Article L 123-1 7°: le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel,

historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

ARTICLE 5 LES EMPLACEMENTS RESERVES:

Le Plan Local d'Urbanisme fixe des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons fins.

ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES:

Les règles et servitudes définies par le P.L.U. 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. Elles ne peuvent être apportées que pour un faible dépassement de la norme prévue aux articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

ARTICLE 7 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT:

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 la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

ARTICLE 8 DROIT DE PREEMPTION:

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Le périmètre sur lequel s'applique le DPU est figure en annexe du PLU.

ARTICLE 9 REGLEMENTATION EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE:

Le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 induit des dispositions importantes en termes d'aménagement du territoire. Ainsi, une consultation systématique des services de la DRAC est prévue 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 de l'article R 442-3-1 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, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

De même, les articles du Livre V, titre II, chapitre 4 du code du patrimoine (partie législative), et le chapitre X du décret n° 2004-490 ont modifié la prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code modifié par l'article 17 de la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 relative au soutien de la consommation et à l'investissement institue une redevance archéologique préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter des travaux affectant le sous-sol et qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme, ou donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement, ou, dans les cas des autres types d'affouillement, qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en conseil d'état.

ARTICLE 10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT:

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, 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, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

T I T R E 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

c h a p i t r e 1

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ua.

ZONE Ua.

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ua est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

Le caractère essentiel de la zone Ua est sa centralité, existante ou projetée par la mise en œuvre du P.L.U. : constructions à l'alignement de l'emprise publique, et en continuité d'une limite séparative à l'autre, fronts urbains affirmés et implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services et d'une manière générale aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisées.

Une partie de cette zone urbaine est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible relatif aux Risques d'Inondations (PPRI) de la Rivière « La Sarthe » du Mêle-sur-Sarthe à Saint-Cénéri-Le-Gérei (voir cartes dans les servitudes d'utilité publique).

En application des dispositions de ce PPRI, toute construction nouvelle ou utilisation du sol est susceptible d'être interdite ou soumise à prescription particulière dans le secteur inondable.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Ua 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions et installations qui par leur destination sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, ou la sécurité des habitants d'un quartier et notamment celles générant pour le voisinage, des nuisances sonores résultant de procédés techniques ou industriels de façonnage ou qui mettent en œuvre des équipements lourds.
2. Les constructions et installations soumises à la procédure d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du même régime.

3. Les constructions à usage agricole, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante sur place.
4. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes, à l'exception du stationnement de la caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
6. La création ou l'extension de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes soumis ou non à autorisation.
7. Les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

Article Ua 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que garages automobiles, drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
5. En secteur inondable du PPRI, ne pourront être admises que les constructions nouvelles ou utilisations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI mentionné ci-dessus, ou prenant en compte les prescriptions particulières résultant de ce plan.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

1. **Accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. **Voirie à créer**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article Ua 4 **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. **Assainissement**

2.1. **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.
- L'aménagement de plateforme, aires de stockage et de stationnement (niveau, sens de la pente) est nécessairement effectuée en prenant en compte le fil d'eau de l'exutoire de la parcelle et/ou des cotes de la boîte de branchement d'eaux pluviales permettant le raccordement au réseau d'assainissement pluvial public.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrains. Toutefois, l'enfouissement des réseaux sur le terrain est obligatoire dès lors que le réseau public est souterrain ou que son enfouissement est programmé par la commune.

Article Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ua 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions seront édifiées à l'alignement total ou partiel des voies et places existantes, modifiées ou à créer.

Des implantations autres peuvent être admises dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits avec un recul ; dans ce cas la construction pourra être édifiée avec la même marge de recul.
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, un recul de 3 m minimum peut être admis par rapport à l'alignement de l'une ou l'autre.
- lorsqu'un recul est nécessaire pour améliorer la visibilité et la sécurité routière; dans ce cas un recul minimum de 3 m sera admis.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un recul supérieur est admis, sans toutefois excéder une distance de 15 mètres par rapport à l'alignement.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté en recul : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul.

Article Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter à l'appui des limites séparatives ou en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées en appui sur au moins une limite séparative qui touche une voie.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne sont pas établies sur les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 4 m et les piscines non couvertes peuvent être édifiées avec un retrait inférieur à 3 m.

Article Ua 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux constructions principales non accolées et édifiées sur la même unité foncière. En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, cette règle est applicable dans le cas d'un lotissement de moins de 5 ans ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les annexes et les abris de jardin peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions sur la même propriété, ainsi que les équipements d'infrastructure et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 3 niveaux habitables.

Dans le secteur inondable du PPRI, sous réserve que les remblais soient modelés pour présenter un caractère de continuité (phénomène de taupinière proscrit), le niveau de plancher sera compté de façon à permettre de respecter une hauteur minimale de 0,50 mètre au dessus de la cote des plus hautes eaux de référence.

Article Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Généralités

A Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Façades des constructions autorisées dans la zone

Les teintes principales des façades doivent se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent elles ne devront être ni blanches ni trop claires, mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux. La finition des enduits sera de type gratté.

3. Toitures des constructions autorisées dans la zone

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant en tuiles plate et en ardoise ou matériaux d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 12 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

4. Clôtures

- En façade(s) sur rue, elles seront constituées :
 - soit par des haies composées d'essences végétales locales
 - soit d'un mur (*pierres de pays appareillées, maçonné, enduit..*), ne dépassant pas 2 mètres.
 - Soit d'un mur surmonté d'une grille ou d'une lisse, le tout ne dépassant pas 2 mètres.

Article Ua 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements nouveaux :

Deux places de stationnement par logement.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article Ua 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

c h a p i t r e 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE U_c

ZONE Uc

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone correspond aux différentes vagues d'extension urbaine sous forme de tissu pavillonnaire récent.

Le paysage urbain de la zone Uc est moins dense que celui de la zone Ua : implantations des bâtiments à l'alignement ou en retrait par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important qu'en Ua, volumes bâtis moins importants vocation quasi-exclusive d'habitat.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux ou aux services et d'une manière générale aux activités compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisées.

Une partie de cette zone urbaine est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible relatif aux Risques d'Inondations (PPRI) de la Rivière « La Sarthe » du Mêle-sur-Sarthe à Saint-Céneri-Le-Gérei (voir cartes dans les servitudes d'utilité publique).

En application des dispositions de ce PPRI, toute construction nouvelle ou utilisation du sol est susceptible d'être interdite ou soumise à prescription particulière dans le secteur inondable.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Uc 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions et installations qui par leur destination sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, ou la sécurité des habitants d'un quartier et notamment celles générant pour le voisinage, des nuisances sonores résultant de procédés techniques ou industriels de façonnage ou qui mettent en œuvre des équipements lourds.
2. Les constructions et installations soumises à la procédure d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du même régime.

3. Les constructions à usage agricole, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante sur place.
4. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes, à l'exception du stationnement de la caravane sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
6. La création ou l'extension de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes soumis ou non à autorisation.
7. Les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

Article Uc 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que garage automobile, drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
2. Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
3. L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et les dépôts existants, s'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des gênes et nuisances pour les habitants de la zone.
4. Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.
5. En secteur inondable du PPRI, ne pourront être admises que les constructions nouvelles ou utilisations du sol compatibles avec les dispositions du PPRI mentionné ci-dessus, ou prenant en compte les prescriptions particulières résultant de ce plan.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article Uc 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.
- L'aménagement de plateforme, aires de stockage et de stationnement (niveau, sens de la pente) est nécessairement effectuée en prenant en compte le fil d'eau de l'exutoire de la parcelle et/ou des cotes de la boîte de branchement d'eaux pluviales permettant le raccordement au réseau d'assainissement pluvial public.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrains. Toutefois, l'enfouissement des réseaux sur le terrain est obligatoire dès lors que le réseau public est souterrain ou que son enfouissement est programmé par la commune.

Article Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Uc 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être admises dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits avec un retrait différent, la construction pourra être implantée avec le même retrait ;
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, un recul supérieur est admis, sans toutefois excéder une distance de 15 mètres.
- lorsque le projet de construction concerne une annexe, l'implantation à l'alignement des voies non ouvertes à la circulation est admise sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement.
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implantée avec un recul différent : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul ;
- lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, le recul minimal pourra être porté à 3 m sur les voies les moins circulées.
- lorsque le projet de construction concerne une extension en avancée de type vérandas, le retrait minimum peut être ramené à 2.50 mètres.

Article Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter à l'appui des limites séparatives ou en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions peuvent être édifiées en appui des limites séparatives.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être imposées lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

Lorsque les constructions ne sont pas établies sur les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 4 m et les piscines non couvertes peuvent être édifiées en limite ou avec un retrait inférieur à 3 m.

Article Uc 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux constructions principales non accolées et édifiées sur la même unité foncière. En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, cette règle est applicable dans le cas d'un lotissement de moins de 5 ans ou

dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les annexes et les abris de jardin peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions sur la même propriété, ainsi que les équipements d'infrastructure et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux habitables.

Dans le secteur inondable du PPRI, sous réserve que les remblais soient modelés pour présenter un caractère de continuité (phénomène de taupinière proscrit), le niveau de plancher sera compté de façon à permettre de respecter une hauteur minimale de 0,50 mètre au dessus de la cote des plus hautes eaux de référence.

Article Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Généralités

A Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales :

l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)

- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Façades des constructions autorisées dans la zone

Les teintes principales des façades doivent se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent elles ne devront être ni blanches ni trop claires, mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux. La finition des enduits sera de type gratté.

3. Toitures des constructions autorisées dans la zone

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant en tuiles plate et en ardoise ou matériaux d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 12 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

4. Clôtures

- En façade(s) sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, elles seront constituées :
 - soit par des haies composées d'essences végétales locales,
 - Soit par des grilles, grillages, barrières de bois ou de plastique comportant ou non un mur bahut,
 - Soit par des parois de maçonnerie à condition que ces parois soient entièrement pleines et présentent une surface continue sans saillies de potelets ou poteaux et que leur aspect soit conforme aux prescriptions prévues ci-dessus pour les façades des constructions.

Article Uc 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

1. Logements nouveaux :

Deux places de stationnement par logement.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

Article Uc 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

c h a p i t r e 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ue

ZONE Ue

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Cette zone urbaine accueille les services publics et d'intérêts collectifs destinés aux activités culturelles, de loisirs, sportives, socio-éducatives...

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Ue 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. toutes les constructions et installations en dehors de celles vouées à l'accueil des services publics et d'intérêt collectif destinés aux activités culturelles, de loisirs, sportives, socio-éducatives...

Article Ue 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. Voirie à créer

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article Ue 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.
- L'aménagement de plateforme, aires de stockage et de stationnement (niveau, sens de la pente) est nécessairement effectuée en prenant en compte le fil d'eau de l'exutoire de la parcelle et/ou des cotes de la boîte de branchement d'eaux pluviales permettant le raccordement au réseau d'assainissement pluvial public.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrains. Toutefois, l'enfouissement des réseaux sur le terrain est obligatoire dès lors que le réseau public est souterrain ou que son enfouissement est programmé par la commune.

Article Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ue 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 3m des voies et emprises publiques.

Article Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter à l'appui des limites séparatives ou en retrait minimum de 3 m.

Article Ue 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux constructions principales non accolées et édifiées sur la même unité foncière.

Article Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Article Ue 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ue 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

c h a p i t r e 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE Ux

ZONE Ux

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone Ux est une zone où doivent trouver place les activités (artisanat, industries, commerces, bureaux, services, ...) qui, compte tenu de leur nature ou de leur importance, ne peuvent trouver place au sein des zones d'habitation.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation du sol sans rapport avec la vocation de la zone. Il convient également de réduire les surfaces de contact entre activités et habitat.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article Ux 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions d'habitation en dehors de celles admises sous condition à l'article Ux2
2. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
3. Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
4. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes,

Article Ux 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1. L'agrandissement et l'extension des habitations existantes, à la condition de ne pas créer de logements supplémentaires.
2. Les constructions de bâtiments industriels, artisanaux et de commerces liées à une activité soumise à la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, à la condition que les dangers ou nuisances

résultant de l'activité soient prévenus par des mesures que spécifie l'arrêté préfectoral (pollution, odeurs, bruit, risque d'explosion),

- 3 Les constructions à usage d'habitation à la condition :
 - qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence est nécessaire et indispensable pour assurer la direction ou la surveillance de l'activité,
 - qu'elles soient incorporées au volume principal du bâtiment d'activités.
- 4 Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables liés à une activité artisanale, commerciale ou industrielle, à la condition qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou qu'ils soient masqués.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. - Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés :

- toute construction nouvelle devra s'y raccorder,
- toute construction antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder dans un délai de deux ans.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Si le propriétaire du réseau ou de l'exutoire où se rejettent les eaux pluviales du projet est la commune, l'autorisation accordée au titre du code de l'urbanisme vaudra autorisation de rejet. Et à ce titre, toute disposition concernant le rejet, la régulation et le débit de fuite, pourra être intégrée à l'arrêté autorisant l'aménagement ou la construction.
- L'aménagement de plateforme, aires de stockage et de stationnement (niveau, sens de la pente) est nécessairement effectuée en prenant en compte le fil d'eau de l'exutoire de la parcelle et/ou des cotes de la boîte de branchement d'eaux pluviales permettant le raccordement au réseau d'assainissement pluvial public.

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

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau existant.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrains. Toutefois, l'enfouissement des réseaux sur le terrain est obligatoire dès lors que le réseau public est souterrain ou que son enfouissement est programmé par la commune.

Article Ux 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ux 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Voies de desserte et emprises publiques internes aux zones d'activité :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

2 RD 30 :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul maximal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 30 .

3 Des implantations autres peuvent être admises dans les cas suivants, pour favoriser l'insertion et garantir l'unité architecturale de la rue ou de la place :

- lorsque les immeubles contigus sont construits avec un retrait différent, la construction pourra être implantée avec le même retrait ;
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté avec un recul différent : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge de recul ;

4 Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Article Ux 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à la demi hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

L'implantation sur limite séparative latérale peut toutefois être admise lorsque toutes les mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies.

Toutefois, lorsque l'unité foncière sur laquelle la construction doit être édifiée est en limite de zone, l'implantation se fait obligatoirement avec un retrait par rapport à cette limite au moins égal à la hauteur de la façade intéressée.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter à l'appui des limites séparatives ou en retrait lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route.

Article Ux 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ux 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article Ux 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis à la règle de hauteur ni les installations du type panneaux solaires, éoliennes de toitures.

Article Ux 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal, notamment quant aux matériaux employés.

Les installations et dépôts extérieurs doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de la voie et/ou masqués par des plantations ou des parois opaques.

Article Ux 12 STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article Ux 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Il doit être aménagé un espace planté hors circulation et stationnement automobile d'au moins 10 % de la superficie totale de la parcelle.

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ux 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

T I T R E 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

ZONES A.U

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone 1A.U. est une zone à urbaniser qui comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

C'est une zone à la périphérie de laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement internes de la zone.

La zone 1 A.U. est une zone à vocation principale d'habitat,

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future dont l'ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit de zones dans lesquelles les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. De fait, la zone 2AU est fermée à l'urbanisation immédiate de la commune.

ZONE 1 A.U

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 1 A.U1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

1. Les constructions et installations qui par leur destination sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, ou la sécurité des habitants d'un quartier et notamment celles générant pour le voisinage, des nuisances sonores résultant de procédés techniques ou industrielles de façonnage ou qui mettent en œuvre des équipements lourds.
2. Les constructions et installations soumises à la procédure d'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions et les installations liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du même régime.
3. Les constructions à usage agricole, ainsi que les constructions à usage industriel et d'entrepôts non liés à une activité commerciale existante sur place.
4. Le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes, à l'exception de la caravane où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
5. Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
6. La création ou l'extension de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes soumis ou non à autorisation.
7. Les affouillements et exhaussements non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée

Article 1 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1 Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que garage automobile, drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.
- 2 Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).
- 3 Les aires de stationnement des camping-cars, mais uniquement sur le domaine public.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. Voirie à créer

Les voies automobiles à créer et à double sens de circulation auront une largeur minimale de chaussée de 5 mètres ou devront correspondre aux préconisations prévues par les orientations d'aménagement notamment lorsque celles-ci ont prévu une hiérarchie dans la trame viaire.

Les continuités piétonnes et cyclables dont le principe est mentionné dans les orientations d'aménagement devront avoir une emprise minimum de 2 m, non comprises les emprises nécessaires aux plantations riveraines, dont la localisation est ou non mentionnée dans les orientations d'aménagement.

Article 1 A.U 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

2.2. Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance, la délivrance de l'autorisation de construire ou du permis d'aménager peut être subordonnée à des aménagements rendus nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales ou pour limiter les débits. Ceux-ci sont à la charge exclusive du propriétaire du terrain.
- Sauf raison technique contraire et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux de pluie ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- L'aménagement de plateforme, aires de stockage et de stationnement (niveau, sens de la pente) est nécessairement effectuée en prenant en compte le fil d'eau de l'exutoire de la parcelle et/ou des cotes de la boîte de branchement d'eaux pluviales permettant le raccordement au réseau d'assainissement pluvial public.
- "d'une façon générale, la gestion des eaux pluviales sera assurée par des systèmes alternatifs (sauf à justifier d'une impossibilité technique) : noues, fossés, petits canaux d'écoulement et de stockage le long des voies, espaces verts publics inondables, bassins paysagers, chaussées ou tranchées drainantes... Ces éléments participeront ainsi à la valorisation paysagère du quartier. En outre, il sera mis en place une gestion des eaux pluviales à la parcelle (sauf à justifier d'une impossibilité technique).

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Article 1 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article 1 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées avec un recul maximal de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être imposées lorsque la parcelle concernée par le projet jouxte deux voies ou plus, ouvertes ou non à la circulation automobile ; dans ce cas, le recul à 5 m pourra être imposé sur l'une ou/et l'autre voie.

Article 1 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Autres bâtiments

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en appui sur les limites séparatives latérales.
- en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsque les constructions ne sont pas établies sur les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Article 1 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux constructions principales non accolées et édifiées sur la même unité foncière. En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, cette règle est applicable dans le cas d'un lotissement de moins de 5 ans ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Les annexes et les abris de jardin peuvent s'implanter librement par rapport aux autres constructions sur la même propriété, ainsi que les équipements d'infrastructure et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 1 A.U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Article 1 A.U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Autres bâtiments

La hauteur maximale est fixée à 2 niveaux habitables.

Dans le secteur inondable du PPRI, sous réserve que les remblais soient modelés pour présenter un caractère de continuité (phénomène de taupinière proscrit), le niveau de plancher sera compté de façon à permettre de respecter une hauteur minimale de 0,50 mètre au dessus de la cote des plus hautes eaux de référence.

Article 1AU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. Généralités

A Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre

- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Façades des constructions d'architecture traditionnelle

Les teintes principales des façades doivent se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent elles ne devront être ni blanches ni trop claires, mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux. La finition des enduits sera de type gratté.

3. Toitures des constructions autorisées dans la zone

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant en tuiles plate et en ardoise ou matériaux d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 12 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

3. Clôtures

- En façade(s) sur rue, elles seront constituées :
 - soit par des haies composées d'essences végétales locales,
 - Soit par des grilles, grillages, barrières de bois ou de plastique comportant ou non un mur bahut,
 - Soit par des parois de maçonnerie à condition que ces parois soient entièrement pleines et présentent une surface continue sans saillies de potelets ou poteaux et que leur aspect soit conforme aux prescriptions prévues ci-dessus pour les façades des constructions

Article 1 A.U 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le calcul sera apprécié sur la base des données suivantes :

Logements nouveaux :

Deux places de stationnement extérieur par logement, aménagées sur la propriété.

Les orientations d'aménagements complètent le présent règlement en termes de stationnement collectif.

Article 1 A.U 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

Les espaces verts et/ou publics à créer tant dans leur géométrie, que dans les principes de continuité à mettre en œuvre devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement.

Il sera exigé l'aménagement d'un espace vert et/ou public commun hors voirie et stationnements ayant une superficie d'au moins 10% de la superficie totale de l'opération. La localisation des principaux espaces verts est fixée dans les orientations d'aménagement.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ZONE 2 A.U

REGLEMENT DE ZONE

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

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article 2 A.U 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles qui sont autorisées sous conditions à l'article 2 A.U 2.

Article 2 A.U 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les opérations suivantes :

Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité ...).

La confortation des constructions existantes, leur extension et leur annexe, ainsi que les changements de destination dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 3 ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

Article 2 A.U 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non règlementé

Article 2 A.U 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

Article 2 A.U 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'alignement, dans le respect du tissu existant.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra être implantée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul initiale.

Article 2 A.U 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions devront être édifiées :

- soit en limites séparatives
- soit en retrait par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives : dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 3 m.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension pourra être implantée dans le prolongement du bâtiment existant sans réduction de la marge de recul initiale.

Article 2 A.U 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

Article 2 A.U 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article 2 A.U 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

Article 2 A.U 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Non règlementé

Article 2 A.U 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé

Article 2 A.U 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2 A.U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

T I T R E 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

(article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme) :

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Une partie de cette zone agricole est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible relatif aux Risques d'Inondations (PPRI) de la Rivière « La Sarthe » du Mêle-sur-Sarthe à Saint-Céneri-Le-Gérei (voir cartes dans les servitudes d'utilité publique).

En application des dispositions de ce PPRI, toute construction nouvelle ou utilisation du sol est susceptible d'être interdite ou soumise à prescription particulière dans le secteur inondable.

La zone A comprend un secteur Azh correspondant aux secteurs de zones humides recensées dans le cadre du SAGE : les constructions et installations y sont interdites exceptés les travaux d'intérêt publics ou collectifs et ceux relatifs à la gestion de ces milieux.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article A. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

En zone A

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions à l'article A2

En secteur Azh

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, et notamment tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zones humides à l'exception de celles qui sont autorisées sous conditions à l'article A2

Article A. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

En zone A (sauf secteur Azh)

- 1 Les constructions à usage d'habitation constituant un logement de fonction de l'exploitant agricole dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et sous réserve que ces constructions soient implantées à une distance maximale de 100 mètres mesurés depuis les bâtiments existants de l'exploitation.
- 2 Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont d'intérêt collectif.
- 3 Les travaux et aménagements dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels notamment des réseaux hydrographiques.
- 4 Les extensions ou les transformations de bâtiments existants à destination d'activités de tourisme complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes auberge...) sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation existant sur des parcelles attenantes, et à condition qu'elles soient compatibles avec la valorisation du patrimoine et de l'environnement.
- 6 Les travaux intervenant sur des haies inventoriées au titre de l'article L 123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

En secteur Azh uniquement

- 7 Sont seuls admis les travaux d'intérêt collectifs et la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état...).

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A. 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. Voirie

Il n'y a pas de règle particulière.

Article A. 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Les études de filière d'assainissement sont à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau existant.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrains. Toutefois, l'enfouissement des réseaux sur le terrain est obligatoire dès lors que le réseau public est souterrain ou que son enfouissement est programmé par la commune.

Article A. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article A. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En zone A

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies
- 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté avec un retrait différent : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant et sans réduction de la marge de recul.

Article A. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions et installations admises dans la zone doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres à l'appui des limites séparatives.

L'implantation sur la limite séparative est toutefois admise si la construction vient s'adosser à un bâtiment de hauteur au moins égale, existant sur la parcelle contiguë ou si la construction concerne une extension de bâtiment existant.

Article A. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article A. 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Il n'est pas fixé de règles particulières.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 2 niveaux habitables.

La hauteur des constructions nouvelles d'annexes est limitée à 4m à l'égout.

Article A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En zone A

1. Généralités

A Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Façades des constructions non agricoles

Les teintes principales des façades doivent se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent elles ne devront être ni blanches ni trop claires, mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux. La finition des enduits sera de type gratté.

3. Toitures des constructions non agricoles

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant en tuiles plate et en ardoise ou matériaux d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 12 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

4. Clôtures non liées à l'exploitation agricoles

- En façade(s) sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, elles seront constituées :
 - soit par des haies composées d'essences végétales locales,
 - Soit par des grilles, grillages, barrières de bois ou de plastique comportant ou non un mur bahut,

Article A. 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article A. 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS ET D'ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 5 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci sera subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente. Celle-ci est subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

T I T R E 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

La zone naturelle recouvre 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'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Une partie de cette zone naturelle est soumise aux dispositions du Plan de Prévention du Risque Naturel Prévisible relatif aux Risques d'Inondations (PPRI) de la Rivière « La Sarthe » du Mêle-sur-Sarthe à Saint-Céneri-Le-Gérei (voir cartes dans les servitudes d'utilité publique).

En application des dispositions de ce PPRI, toute construction nouvelle ou utilisation du sol est susceptible d'être interdite ou soumise à prescription particulière dans le secteur inondable.

La zone N comporte :

- Le secteur Nh, où les travaux de réhabilitation et d'extension des constructions non agricoles sont autorisés, ainsi que les changements de destination des constructions existantes, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- Le secteur Nj destiné à l'accueil d'un jardin potager à caractère social et les constructions légères liées et nécessaires.
- Le secteur NI : zone naturelle destinée à la confortation des activités de centre équestre.
- Le secteur Ne : zone naturelle destinée à la confortation des constructions et installations liées à l'hôpital d'Alençon.

REGLEMENT DE ZONE

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

Article N. 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.

En zone N et en tous secteurs :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées sous conditions à l'article N. 2.

Article N. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Les Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières :

En zone N

1. Les installations dès lors qu'elles sont strictement liés et nécessaires à la sécurité et à la gestion ou l'ouverture au public (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, pistes cyclables, installations sanitaires,), ainsi que la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux (stabilisation des berges, remise en état de digues ainsi que les opérations de défense contre les crues...).
2. Les abris pour animaux.
3. Les travaux intervenant sur des haies inventoriées au titre de l'article L 123-1-5 7° sont soumis à déclaration préalable.

En secteur Nj

4. Les constructions et installations destinées au rangement du matériel et de la production dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement du jardin à caractère social.

En secteur NI

5. Les constructions et installations destinées à la confortation des centres équestres
6. La création d'un seul logement de fonction

En secteur Ne

7. Les constructions et installations admises liées à l'hôpital sous condition en application du PPRI.

En secteur Nh

8. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 50% de la SHON préexistante à la date d'approbation du PLU.
9. L'extension des constructions existantes à usage d'activité sous réserve de ne pas générer de contrainte ou de nuisance vis-à-vis des exploitations agricoles et des riverains
10. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dès lors que l'emprise au sol des annexes sur la propriété (existant et projet) ne dépasse pas 50 m², et que la construction projetée soit implantée à une distance inférieure à 20 m de la construction principale,
11. Pour les bâtiments existants, le changement de destination en vue d'y créer une habitation ou des hébergements et leur extension sous réserve :
 - que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU
 - de ne pas porter atteinte aux exploitations agricoles riveraines,
 - que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment n'altèrent pas son identité architecturale.
12. Les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole dans la limite de 40m² d'emprise au sol à raison d'une construction par unité foncière sous réserve de s'intégrer dans le cadre patrimonial et environnemental (ainsi les matériaux de bardage seront de préférence en bois)

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N. 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tous secteurs

1. Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil, permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile.

Elle peut également être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent

n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères), ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux du domaine public ou collectif.

2. Voirie

Il n'y a pas de règle particulière.

Article N. 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Tous secteurs

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

En l'absence de ce réseau, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation sera implanté.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

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

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. Electricité, téléphone et autres réseaux

Les réseaux seront réalisés de préférence en souterrains. Toutefois, l'enfouissement des réseaux sur le terrain est obligatoire dès lors que le réseau public est souterrain ou que son enfouissement est programmé par la commune.

Article N. 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES,

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article N. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En zone N, secteur Ne, Nj et Ni

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 10 m par rapport à l'axe des autres voies
- 10 m par rapport aux berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté avec un retrait différent : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant et sans réduction de la marge de recul.

En secteur Nh

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres sont admises lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant implanté avec un retrait inférieur. Dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant et sans réduction de la marge de recul.

Article N. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

En zone N et secteur Ne, Nj et Ni

Les constructions et installations admises dans la zone peuvent s'implanter à l'appui des limites séparatives ou avec un retrait minimum d'un mètre.

En secteur Nh

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics peuvent s'implanter à l'appui des limites séparatives ou en retrait.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en appui sur les limites séparatives latérales.
- Soit avec un retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives

Toutefois des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont autorisées lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles : dans ce cas, le projet pourra être réalisé en prolongement de l'existant sans réduction de la marge.

**Article N. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N. 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles autres que celles mentionnées à l'article N 2.

Article N. 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

Tous secteurs

Il n'est pas fixé de règles particulières.

Article N. 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE, EVENTUELLEMENT, PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

En zone N

Les abris pour animaux doivent être réalisés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages environnants.

En zone Ne, Nj et Ni

Les constructions et installations autorisées dans la zone devront être réalisées de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages environnants.

En secteur Nh

1. Généralités

A Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales :

- l'installation de dispositif individuel ou collectif de production d'énergie renouvelable (solaires thermiques ou photovoltaïques, éolien...)
- l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre
- la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

B Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Les annexes doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal

2. Façades

Les teintes principales des façades doivent se rapprocher des teintes d'enduits d'origine sur le site et par conséquent elles ne devront être ni blanches ni trop claires, mais plutôt se rapprocher des beiges et des ocres de la couleur des sables locaux. La finition des enduits sera de type gratté.

3. Toitures

Les couvertures seront réalisées en fonction de l'environnement existant en tuiles plate et en ardoise ou matériaux d'aspect similaire.

Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie des constructions à édifier.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 12 m² d'emprise pourront ne comporter qu'une pente; la couverture devra s'harmoniser avec celle des constructions existantes.

4. Clôtures

- En façade(s) sur rue et sur la profondeur de la marge de recul, elles seront constituées :
 - soit par des haies composées d'essences végétales locales,
 - Soit par des grilles, grillages, barrières de bois ou de plastique comportant ou non un mur bahut,

Article N. 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT

Tous secteurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Article N. 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tous secteurs

Les surfaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (végétalisation, plantations d'arbres ou d'arbustes,...).

Les haies identifiées sur les plans de zonage au titre de l'article L 123-1 7ème alinéa du code de l'urbanisme doivent être conservés. Toutefois, la suppression est autorisée après déclaration préalable, dans le cas de création d'accès, de voies nouvelles, de réalisation d'équipements de services publics ou d'intérêt collectif, ou lorsque l'état sanitaire des arbres le justifie. Celle-ci sera subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Tous secteurs

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