

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE FAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION SIMPLIFIEE N° 1

EXTENSION DES ZONES CONSTRUCTIBLES
PAR LA CREATION D'UNE ZONE NAa1
A L'EST DU BOURG ;

2

REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE NAA1

**DOSSIER
D'APPROBATION**

**Vu pour être annexé à la Délibération
du Conseil Municipal en date du
3 mars 2008**

ETAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER : REVISION SIMPLIFIEE 1 APPROUVEE

DATE DE DERNIERE MODIFICATION DE CE DOCUMENT: NOVEMBRE 2007

Xavier DEWAILLY - Urbaniste S. F. U.

136 rue du Bourg Belé 72000 LE MANS

TEL : 02 43 28 71 15 FAX : 02 43 39.93.21 E-MAIL : urba.dewailly@wanadoo.fr

ZONE NAa1

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations d'une certaine taille peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone résultant d'une étude d'ensemble et que l'accès de ces opérations sur la RD 50 soit aménagé.

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa1 1 - SONT INTERDITS

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE NAa1 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés:

Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération comprenant **au moins 20 logements**
- que cette opération soit compatible:
 - d'une part, avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires...),
 - d'autre part, avec un aménagement interne de l'ensemble de la zone cohérent et débouchant sur la RD 50 par un accès automobile unique aménagé en accord avec le service gestionnaire de la route départementale.

Les constructions permettant dans un même corps de bâtiment l'exercice de professions libérales non gênantes pour le voisinage et sous réserve que ces constructions soient utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone NAa1.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE

1) ACCES

Sont inconstructibles, les unités foncières qui ne sont pas desservies par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration, de façon à respecter les conditions de sécurité.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Les constructions prenant accès directement sur la route départementale 50 sont interdites. Les lotissements ne pourront déboucher sur la route départementale 50 que par un seul accès nouveau pour les deux cotés de la RD 50 sécurisé et aménagé en accord avec le service gestionnaire de la route départementale.

2) VOIRIE

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

Les voies en sens unique auront une chaussée d'au moins 4 m et les voies à double sens auront une chaussée d'au moins 5 m.

Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NAa1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Toutes les pièces de la construction doivent être raccordables par gravitation au réseau d'assainissement. Les eaux usées provenant des pièces situées au sous-sol, doivent pouvoir être raccordées au réseau collectif d'assainissement dans les zones NAa1 où les sous-sols sont permis.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné. Les grilles de collecte de l'eau de ruissellement placées en entrée des sous-sols doivent pouvoir être raccordées au réseau pluvial collectif, dans les zones NAa1 où les sous-sols sont permis.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être installés en limite de propriété.

ARTICLE NAa1 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

La surface moyenne minimale des lots dans chaque opération doit d'être d'au moins 700 m² et aucun lot ne devra avoir une superficie inférieure à 600 m² afin de respecter les formes d'urbanisation traditionnelle de la commune.

ARTICLE NAa1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

La partie avant de la construction devra être implantée au moins en partie dans une bande de 5 à 9 m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile. Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées dans le cadre de l'opération groupée. En tout état de cause, l'implantation de chaque construction, par rapport à la voie, sera réglementée par le règlement spécifique de l'opération.

Dans tous les cas, un espace non clos d'au moins 25 m² devra rester en façade pour permettre l'aménagement extérieur de 2 places de stationnement automobile en dehors des espaces publics

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE NAa1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions à usage d'habitation ou d'activité, leur annexes accolées seront de préférence implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, certaines constructions pourront être contiguës par rapport à une seule limite séparative latérale qui touche une voie. En tout état de cause, l'implantation de chaque construction, par rapport aux limites séparatives, sera réglementée par le règlement spécifique de la zone

Les annexes dissociées à l'habitation ou à une activité sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m², à l'exception aussi des piscines et leurs locaux techniques et des verrières.

Les piscines et leurs locaux techniques, les verrières et les abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m² seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives et à l'arrière des clôtures implantées de façade à façade. Leur implantation dans la bande de recul de façade est interdite.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

ARTICLE NAa1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Il ne pourra y avoir qu'une construction à usage d'habitation par lot.

Les annexes dissociées à l'habitation ou à une activité sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois ayant une surface inférieure à 8 m², des piscines et de leurs locaux techniques et des verrières

L'implantation des piscines et leurs locaux techniques, des verrières et des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m² par rapport à l'habitation n'est pas réglementée à l'arrière des clôtures implantées de façade à façade. Leur implantation dans la bande de recul de façade est interdite

ARTICLE NAa1 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NAa1 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées est limitée à 3,70m maxi, à l'égout du toit. Des combles aménageables sont autorisés.

Les annexes dissociées à l'habitation ou à une activité sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m², à l'exception aussi des piscines et leurs locaux techniques et des verrières.

La hauteur des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m² est limitée à 2,20 m sous égout

ARTICLE NAa1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

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

Toute architecture typique étrangère au Département est interdite.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par leur adaptation au sol:

Au niveau de la façade, coté rue, la cote des planchers de rez de chaussée prise au milieu de la dite façade, par rapport au niveau définitif de la rue et/ou par rapport au niveau du terrain naturel, sera précisée par le règlement spécifique à l'opération.

Les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés qu'à condition que la surélévation finale soit au maximum de 0,80 m au dessus de la cote naturelle du terrain sauf pour l'aménagement paysager des terrasses situées à l'arrière des habitations ; la pente moyennes des talus devra être inférieure ou égale à 15 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

A l'arrière des constructions, la hauteur maximale des déblais et remblais sera de 1,2 m. Toujours à l'arrière des bâtiments, la création de terrasses successives est possible, à condition de respecter la hauteur maxi donnée ci-dessus

Les constructions doivent également s'intégrer à leur environnement par

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

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) et l'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro sont interdits.

Les enduits de couleur vive ou blanche sont interdits. Les enduits devront être choisis parmi les teintes figurant au référencier élaboré par la commune.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION ET ANNEXES ACCOLEES,

Les toitures des constructions nouvelles à usage d'habitation devront être à deux versants et avoir une pente de 45 degrés minimum pour le corps de bâtiment principal.

Pour les annexes accolées à l'habitation, leurs toitures auront une pente minimale de 35 degrés, à condition de respecter l'harmonie d'ensemble du bâtiment. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes accolées ayant une surface inférieure à 15 m², ni aux vérandas et verrières, quelque soit la surface de ces dernières

Pour l'extension des constructions existantes, les pentes devront se rapprocher de celles existantes.

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise naturelle ou artificielle.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques de toiture seront de type intégré à la couverture du toit

Il ne pourra pas y avoir d'ouverture de porte d'accès à l'habitation, en pignon donnant sur les limites séparatives latérales.

Le bardage bois est autorisé si son coloris est ton bois naturel, en harmonie avec l'environnement.

Les constructions en madriers ronds pleins et apparents assemblés à mi-bois sont interdites.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation dissociées (garages, abris à usage familial, remises) sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois ayant une surface inférieure à 8 m², des piscines et des verrières.

L'emploi du verre et de matériaux translucides est autorisé.

Les abris de jardin métalliques et les annexes réalisées en tôles ondulées sont strictement interdits.

4) AUTRES CONSTRUCTIONS (EQUIPEMENTS PUBLICS ; ACTIVITES...)

Sans objet.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées soit de haies vives, soit d'un grillage plastifié vert fixé sur des montants métalliques d'une hauteur maximale d'1,20 m avec éventuellement un soubassement en dur d'une hauteur maximale de 0,20 m, soit des deux.

Côté rue, les clôtures seront positionnées en limite de la façade avant de la construction. Leur hauteur maximale est limitée à 1,2 m et elles seront en grillage plastifié vert, fixé sur des montants métalliques. La hauteur du (des) portillon(s) d'accès à l'espace arrière du bâtiment n'est pas réglementé.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE NAa1 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour des raisons de sécurité routière, il sera imposé que deux places de stationnement soient aménagées par logement dans un espace non clos d'au moins 25 m² situé devant le garage entre la façade de la construction et la voie.

Il sera imposé des places de stationnement pour les visiteurs à raison d'une place minimum pour deux lots.

ARTICLE NAa1 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige sont soumis à une déclaration préalable (article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme) au titre des travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Pour les constructions d'immeuble à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci avant et leurs aires de dégagement sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m², et à partir de 2000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace libre planté commun ayant une superficie:

- d'au moins 30 m² par logement pour les unités foncières de plus de 1 ha.
- d'au moins 10% du terrain dont les 2/3 d'un seul tenant pour les unités foncières comprises entre 5 000 m² et 1 ha.

Les bandes de terrain laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations arbustives ornementales de faible hauteur.

Les haies vives situées en clôture de deux lots mitoyens ou en clôture de fond de parcelle seront des haies champêtres ou bocagères composées uniquement d'essences feuillues à feuilles persistantes ou caduques. En aucun cas elles ne pourront être composées exclusivement de lauriers palmes. Les thuyas et les cyprès seront interdits.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa1 14 - FIXATION DU C.O.S. -

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

ARTICLE NAa1 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.-

Sans objet.