

Dispositions applicables à la zone 1AUt

Caractère de la zone

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

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

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

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

Objectif du règlement :

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

Article 1AUt.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

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

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

Les lotissements d'activités,

Les opérations d'habitats collectifs,

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

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

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

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

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

- les équipements publics,
- les constructions à usage d'habitation, les activités tertiaires, sous réserve :
 - Que l'opération intéresse la totalité de la zone,
 - Que l'opération prévoit la mixité des constructions (activités tertiaires, habitations),
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées ci-dessus,
- la reconstruction à l'identique de bâtiment,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

I Accès

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

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

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

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

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

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

II Voirie nouvelle

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

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

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

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

Les voies en impasse doivent :

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

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

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

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

I Réseau d'alimentation en eau potable

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

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

II Réseau d'assainissement

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

Eaux usées domestiques et eaux résiduaires industrielles

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

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

Eaux pluviales

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

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

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

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

IV Collecte des déchets

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

Article 1AUt.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

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

Les décrochés dans les constructions sont autorisés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 1AUt.9 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

Article 1AUt.10 Hauteur maximale des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les bâtiments techniques et les équipements commerciaux autorisés :

10m au faîtage

- pour les annexes dissociées autorisées :

3,5m au faîtage pour permettre un RDC

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

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),

- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Article 1AUt.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

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

I Façades

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

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

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

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

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

II Toitures et polychromie

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

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

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

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

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

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

III Clôtures

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Clôtures sur Rue

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

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

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

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

Clôtures Séparatives

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

IV Divers

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

Les capteurs solaires sont autorisés.

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

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

Article 1AUt.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

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

Article 1AUt.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet