

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

Commune de
ASSE-LE-BOISNE

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION N°01

REGLEMENT ECRIT

Pièce n°03-a

PLU	Modification n°01			
Approuvé le				
01/02/2008				

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Assé-le-Boisne.

Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à autorisation

Les clôtures (art. L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les constructions (art. L.421.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les lotissements (art. L.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations classées pour la protection de l'environnement, carrières y comprises (loi du 19 juillet 1976, et loi du 04 janvier 1993).

Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs (art. R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aires de jeux et de sports, aires de stationnement, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements du sol (art. R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les démolitions (art. L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Article 2 Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol :

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan

Les articles R.111-2, R.111-3, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme

Les articles L.111-9, L.111-10 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

Les articles L.111-21, L.130.1 et L.130.2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme

L'article L.111-3 du Code Rural

L'article L-621-1 et L-621-2 du Code du Patrimoine

Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

Les lois suivantes nonobstant les dispositions du PLU :

Loi sur l'eau n°92-3 du 03 janvier 1992

Loi sur la protection et mise en valeur des Paysages n°93-24 du 08 janvier 1993

Loi sur le Renforcement de la protection de l'environnement n°95-101 du 02 février 1995

Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie n°96-1236 du 30 décembre 1996.

Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune.

Article L.111-9 : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L.111-10 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.130-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de

l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.130-2 : Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un plan d'occupation des sols rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L.421-6 : Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

Rappel des articles du Code Rural applicables sur le territoire de la commune.

Article L.111-3 : Lorsque les dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à un usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions des constructions existants.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

Article 3 Division du territoire en zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones désignées comme suit :

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » (UA, UB, UC, UZ)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (AU, AUZ)
- La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A »

- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N, Ni, Nh)

Le Plan comporte aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.130-1 et L.130-2 du Code de l'Urbanisme
- les éléments de patrimoine bâti de caractère à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme)
- les bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art.L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme)
- les éléments de patrimoine naturel ou de paysage à protéger ou à mettre en valeur (art. L.123.1.1 du Code de l'Urbanisme) (haies, futaies, arbres)
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, répertoriés en annexe
- les servitudes d'utilité publique

Article 4 Adaptations mineures :

Sauf pour les interdictions, les servitudes et les dispositions des articles 1 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.

Article 6 Construction détruite par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par les présents règlements sauf dans le cas d'une construction soumise à des risques répertoriés dans le Plan Local d'Urbanisme ou s'imposant à la commune.

Article 7 Ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages sont autorisés dans toutes les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords est applicable.

Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UA, et sauf dans les EVP quand cela est mentionné :

Article 13 et article 13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisées pour la préservation des paysages du Parc Naturel Régional Normandie Maine à savoir :



Arbres et arbustes de Normandie-Maine

Essences préconisées pour la plantation de haies champêtres

Nom français	Nom latin	Feuillage	Taille	Forme de la couronne	Exposition	Humidité	Calcaire	Sol	Exposition	Humidité	Calcaire	Sol	Exposition	Humidité	Calcaire	Sol
Ajonc d'Europe	Ulex europaeus	P	PA													
Aubépine épineuse	Crataegus laevigata	G	A													FB
Aubépine monogyne	Crataegus monogyna	G	A													FB
Aulne glutineux	Alnus glutinosa	G	A													
Bouleau pubescent	Betula pubescens	G	A													
Bouleau verrucosus	Betula verrucosa	G	A													
Bourdaine	Frangula alnus	C	PA													
Charme	Carpinus betulus	M	A													
Châtaignier	Castanea sativa	C	HJ													
Chêne pédoncule, rouvre	Quercus robur petunculata	M	HJ													
Chêne sessile	Quercus petraea = sessiliflora	M	HJ													
Comouillers sanguin	Cornus sanguinea	G	PA													Calk
Cytise	Laburnum sp.	G	A													Calk
Eglantier	Rosa canina	G	PA													
Erable champêtre	Acer campestre	C	A													Calk
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus	G	HJ													
Fragon	Ruscus aculeatus	P	PA													
Frêne	Fraxinus excelsior	G	HJ													Calk
Fusain d'Europe	Eunymus europaeus	C	PA													
Génêt à balais	Cytisus scoparius	P	PA													
Hêtre	Fagus sylvatica	M	HJ													
Houx (Persistant)	Ilex aquifolium	P	A													
Merisier	Prunus avium	C	HJ													
Néflier	Mespilus germanica	G	A													
Noisetier	Corylus avellana	C	A													
Noyer commun	Juglans regia	G	HJ													
Orme résista			A													
Peuplier tremble	Populus tremula	G	HJ													
Poiriers	Pyrus sp. (variétés locales)	C	A													
Pommiers	Malus sp. (variétés locales)	G	A													
Prunellier	Prunus spinosa	C	PA													
Saule blanc	Salix alba	G	A													
Saule des vanniers, osier	Salix viminalis	C	A													
Saule marsault	Salix caprea	G	A													
Saule roux	Salix atrocinerea	C	PA													
Sorbier des oiseaux	Sorbus aucuparia	G	PA													
Sureau noir	Sambucus nigra	G	A													
Troène	Ligustrum vulgare	P	A													Calk
Viorne obier	Viburnum opulus	C	PA													

Feuillage : C : caduc Taille : HJ : haut-jet Calk : limité aux terrains neutres et calcaires

M : mesocent

P : Persistant

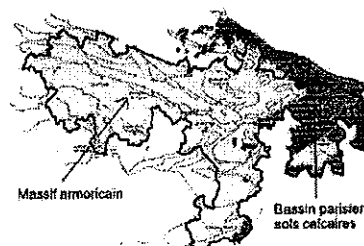
A : arbuste

PA : petit arbuste

FB : plantation interdite en Pays de la Loire en raison de la sensibilité au feu bactérien

N.B. : Ces essences sont préconisées pour une utilisation en mélange. Dans un souci de cohérence paysagère et afin d'éviter la propagation d'éventuelles maladies, les haies monospécifiques (de *Thuja*, *Chamaecyparis*, *X Cupressocyparis leylandi*, *Cupressus*, *Prunus laurocerasus*, etc.) sont à proscrire.

Renseignements : Parc naturel régional Normandie-Maine
Tel. : 02 33 81 75 75



Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 19,84ha et englobe le centre patrimonial, les tissus urbains anciens du bourg.

Cette zone est concernée par :

- *des périmètres de protection des monuments historiques.*
 - *Manoir de l'Echenay - Inventaire des Monuments Historiques - 1969*
- *une ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)*
- *des sites archéologiques*

Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les défrichements,
- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravaning, et le stationnement isolé non couvert de caravanes,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,
- Les dépôts non couverts,
- Les lotissements d'activités,
- Les plans d'eau,
- Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2
- Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UA.2
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UA.2.

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie les constructions en dur et les installations légères de loisir à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

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

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,
- les activités artisanales, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - + Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale de 400 m² maximum,
 - + Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune, et avec un aménagement interne et externe de la zone.
 - + Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles avec la proximité des habitations
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * l'annexes à usage de garage pour deux voitures particulières peut être réalisée comme suit
 - soit une construction pour 2 véhicule accolée à la construction principale
 - soit une construction pour 2 véhicule dissociée de la construction principale
 - soit une construction pour 1 véhicule accolée à la construction principale et une construction pour 1 véhicule dissociée de la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscriit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs,
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.).

Article UA.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 ouverte à la circulation.

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 inférieur à 4 mètres de large.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. 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.

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.

II Voirie nouvelle

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. 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 engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UA.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.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction, à l'exception des 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

Eaux usées

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

L'évacuation des 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.

Article UA.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Article UA.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toute nouvelle construction doit être :

- soit contiguë aux deux limites latérales
- soit implantée sur une des limites latérales à condition que l'espace restant par rapport à l'autre limite latérale soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UA.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 ne doivent pas être à une distance l'une de l'autre inférieure à 6mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA.10 Hauteur maximale des constructions

Les constructions nouvelles assureront la continuité urbaine.

La hauteur des constructions en bordure de la voie publique ne peut dépasser le gabarit général de la rue.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

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 constructions à usage d'habitation et de services, et les annexes accolées :

9m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables

- pour les annexes dissociées autorisées :

4m au faîtage pour permettre un RDC

- pour les abris de jardins :

2,80m au faîtage

- pour les bâtiments techniques autorisés :

10m au faîtage

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.), ni aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- en cas de 'dent creuse' dans l'alignement du tissu bâti sur rue, le volume de la construction nouvelle s'inscrira dans l'épannelage général avec tolérance de plus ou moins 0,80 m.
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

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

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

I Façades

Les façades des constructions seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Toute nouvelle construction devra chercher l'harmonisation et la cohérence avec les façades avoisinantes déjà existantes en particulier au niveau des couleurs d'enduits utilisées.

Les décors architecturaux en pierre seront mis en valeur ainsi que les encadrements et chaînes de pierre appareillées.

Les pierres d'encadrement d'ouverture existantes seront gardées en l'état naturel, celles à remplacer le seront à l'identique.

Les bardages métalliques ou en bois doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement

L'enduit des façades sera exécuté au mortier de chaux ou avec des enduit prêt à l'emploi. Il sera brossé ou légèrement gratté. Il sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

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

La brique comme matériau apparent de façade sera réservée aux seules constructions l'ayant déjà utilisée.

II Toitures et polychromie

La toiture de la construction principale sera au minimum à deux versants.

Le faîtage sera toujours parallèle à la plus grande longueur du volume couvert.

La restauration des toitures se fera au mieux de leurs dispositions originelles.

Les toitures originellement revêtues de tuiles devront être conservées dans ce matériau avec des tuiles de couleur patinée. Il sera autant que possible utilisé de la tuile de réemploi.

La couverture des annexes et des extensions sera identique ou similaire à celle de la construction principale, sauf pour les vérandas où le verre est autorisé.

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

Les toitures des annexes (sauf abri de jardin) et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

L'usage de l'ardoise, de la tuile et des bardeaux en bois posés sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

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

- - La tuile en terre cuite plate à raison de 60 tuiles par m²
- - L'ardoise naturelle à pureau droit
- - Le zinc ou le cuivre
- Le bardeau de châtaignier refendu
- - Le verre

Sauf pour les bâtiments destinés à l'habitation et leurs dépendances, le bac acier et la couverture en tôle comme matériaux de couvertures sont autorisés.

La couverture ne peut dépasser du pignon que de l'épaisseur d'un chevron.

Les bas de toits seront de 20 à 25cm maximum.

Sont interdites :

- les toitures en terrasse.
- les toitures principales à simple pente, sauf pour les annexes accolées.

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou teintés à la masse.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres apparentes, jointoyés au nu du mur
- soit en matériaux contemporains à condition de ceux-ci soit revêtus d'un enduit

Les joints et enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable en harmonie avec l'existant

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront comprises entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures en mur assureront la continuité urbaine.

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

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40 m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité)
- soit d'un mur plein enduit de la même couleur que la façade de la construction,

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse sont interdites.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en toiture de la même couleur que le support sur lequel elles reposent, ou transparentes. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

Les capteurs solaires sont autorisés uniquement en toiture, et affleurant à la toiture.

VI Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée, et leurs couvertures conformes à l'article 11.

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

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur, en cuivre ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Article UA.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article UA.13.1 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**Article UA.13.1 Obligations générales**

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.

Pour les aires de stationnement, le choix des plantations se portera sur un arbre de haute tige pour 50m² de terrain.

Sauf pour les EVP, dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

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

Article UA.13.2 Espaces Verts Protégés (EVP)

Ces espaces sont inscrits au plan au titre de l'article L.123.1-7 du Code de l'Urbanisme.

Sur les terrains portant au plan l'indication d'un EVP, toute construction, reconstruction ou installation ne devra pas mettre en péril les espaces protégés.

La disparition ou l'altération (accidentelle ou intentionnelle) des arbres situés dans un EVP ne peut en aucun cas déqualifier l'espace et supprimer la servitude qui le grève.

Pour tout projet concernant un terrain portant au plan l'indication d'un EVP, le relevé des arbres existants sur le terrain devra apparaître au dossier de la demande d'autorisation de travaux.

Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 17ha. Elle concerne les quartiers des extensions contemporaines récentes situées autour du centre patrimonial du bourg, et aux constructions situées dans le sud du territoire communal en limite de Fresnay-sur-Sarthe.

Cette zone est concernée pour partie par :

- des périmètres de protection des monuments historiques.
 - Manoir de l'Echenay - Inventaire des Monuments Historiques – 1969
- une ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- des sites archéologiques

Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, piste de karting,
- Les dépôts non couverts, ou non liés à une activité existante,
- Les lotissements d'activités,
- Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,
- Les constructions à usage commercial, agricole, industriel et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UB.2
- Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UB.2
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UB.2.

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

Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.

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

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics,
- les équipements commerciaux et de service, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,

- les activités artisanales, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - + Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale de 400 m² maximum,
 - + Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune, et avec un aménagement interne et externe de la zone.
 - + Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles avec la proximité des habitations
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * l'annexes à usage de garage pour deux voitures particulières peut être réalisée comme suit
 - soit une construction pour 2 véhicule accolée à la construction principale
 - soit une construction pour 2 véhicule dissociée de la construction principale
 - soit une construction pour 1 véhicule accolée à la construction principale et une construction pour 1 véhicule dissociée de la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - le bois est obligatoire comme matériaux de façade,
 - le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs,
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.).

Article UB.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 ouverte à la circulation.

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. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, stationnement non compris.

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 RD15 et RD21 hors agglomération sont interdites.

II Voirie nouvelle

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 ne devront en aucun cas être inférieure à 4 mètres de large, stationnement non compris.

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. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

Article UB.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.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction, à l'exception des 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.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Réseau d'assainissement*Eaux usées*

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

L'évacuation des 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.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

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.

Article UB.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UB.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 :

- 15m par rapport à l'axe des Routes Départementales, ou à l'alignement s'il existe,
- 5m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en limite séparative ou en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 4mètres.

Une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, 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 UB.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 inférieure à 4 mètres.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, , sans pour autant aggraver l'existant.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB.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 assureront la continuité urbaine.

Les annexes ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et de services, et les annexes accolées :

- 8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables

- pour les annexes dissociées autorisées :

- 4m au faîtage pour permettre un RDC

- pour les abris de jardins :

- 2,80m au faîtage

- pour les bâtiments techniques autorisés :

- 10m au faîtage

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.),

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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

Conditions Générales

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à l'environnement urbain existant.

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

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

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

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

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

Les constructions principales en bois sont autorisées. Les teintes autorisées dans ce cas seront foncées dans leur ensemble ou en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi de bardage métallique ou en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiment dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

II Toitures et polychromie

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

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

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

- - le Schingle, 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.

La couverture des annexes sera identique ou similaire à celle de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les toitures des annexes (hors abri de jardin) et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 50°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Clôtures

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres apparentes, jointoyés au nu du mur
- soit en matériaux contemporains à condition de ceux-ci soit revêtus d'un enduit

Les joints et enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable en harmonie avec l'existant

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

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

Les balustrades, lisses ou palissades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncé
- soit en bois traitées, ou peintes dans des couleurs foncées.
- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée.
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront comprises entre 1,20m et 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 donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m à 1m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité)
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur foncée, ou une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité),
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, sont prohibées.

Clôtures Séparatives

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en toiture de la même couleur que le support sur lequel elles reposent, ou transparentes. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

En façade sur le domaine public, les capteurs solaires sont interdits en façade murale des constructions, et au sol.

V Divers

Pour les vérandas, leurs couvertures seront conformes à l'article 11, et leurs menuiseries seront de teinte nuancée.

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrètes et dissimulées par un environnement végétal.

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

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Article UB.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

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

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

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

Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, ou de dépôt. Elle recouvre une superficie d'environ 0,7ha.

Cette zone est située le long de la Route Départementale n°15 à hauteur du Haut Sureau.

Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UZ.2,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage agricole,
- Les lotissements,
- Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs,
- Les constructions d'activité à usage artisanales, industrielles et d'entrepôt, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UZ2,
- Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UZ2,
- Les creusements, affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées à l'article UZ2.

Article UZ.2 Occupations et utilisations du sol autorisées

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

- les activités artisanales, et de dépôts
- pour les activités autorisées ci-dessus, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
- les dépôts nécessaires aux activités autorisées, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.).

Article UZ.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 ouverte à la circulation.

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. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 5 mètres de large, stationnement non compris.

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 RD15 et RD21 hors agglomération sont interdites.

II Voirie nouvelle

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 ne devront en aucun cas être inférieure à 5 mètres de large, stationnement non compris.

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. Elles doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer.

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

Toute construction doit être raccordée 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.

Les constructions 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. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction 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 Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, les réseaux hors domaine public seront souterrains et intégrés dans les meilleures conditions. 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.

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 déchets, 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 UZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article UZ.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 :

- 15m par rapport à l'axe des Routes Départementales.
- 5 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre.

Article UZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égales à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 6m

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur au faîtage.
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

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

Article UZ.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 6mètres.

Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Article UZ.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.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 8m au faîtage.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus.

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.)
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement.

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 en bois.

I Façades

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes sur l'unité foncière.

Les habillages des bâtiments réalisés en bois ou en métal auront des teintes foncées dans leur ensemble, et ce afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Des couleurs vives sont possibles sur des surfaces de faibles importances (< 5% de la surface de la façade par côté de bâtiment).

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

II Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter leur intégration dans l'environnement.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans des matériaux similaires ou identique à ceux de la construction principale, ou en bois, ou en verre.

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

- le shingle, sauf pour les annexes inférieures à 20m².
- les tôles galvanisées
- les plaques fibrociment.

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

L'usage de l'ardoise et de la tuile posées sur les murs de façades et les pignons est interdit.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Clôtures

Les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

Les clôtures en bordure des voies publiques doivent être doublées d'une haie vive.

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

IV Divers

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les citernes seront enterrées sauf contraintes techniques justifiées, auquel cas elles seront placées de façon discrètes et dissimulées par un environnement végétal.

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

Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Le portail donnant accès aux constructions sera dimensionné suffisamment large et implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Ces espaces doivent permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 10 emplacements de voiture.

Sur chaque unité foncière, au moins 15% de la surface doivent être paysagés, et doivent comporter un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé en espace vert.

Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser la commune.

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, tant depuis la voie publique que des limites séparatives, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts à l'air libre.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

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

Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

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

Elle recouvre une superficie de 17ha et correspond à des terrains situés en périphérie immédiate du bourg.

Cette zone est concernée pour partie par :

- des périmètres de protection des monuments historiques.
 - Manoir de l'Echenay - Inventaire des Monuments Historiques – 1969
- une ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- des sites archéologiques

Article AU.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 caravanning et le stationnement non couvert de caravanes, et de stationnement de mobil-homes, sauf ce qui est autorisé sous condition à l'article AU.2

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

Les lotissements d'activités,

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

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

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

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

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

- les équipements publics sous réserve
 - + 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.
 - + Que cette opération soit compatible avec la proximité des habitations
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de 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 :
 - + Qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que l'opération intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots
 - + 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 équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - + Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 400 m²,
 - + 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.
 - + Que cette opération soit compatible avec la proximité des habitations
- les activités artisanales, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - + Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale de 400 m² maximum,
 - + Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune, et avec un aménagement interne et externe de la zone.
 - + Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles avec la proximité des habitations
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées autorisées ci-dessous,
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * l'annexes à usage de garage pour deux voitures particulières peut être réalisée comme suit
 - soit une construction pour 2 véhicule accolée à la construction principale
 - soit une construction pour 2 véhicule dissociée de la construction principale
 - soit une construction pour 1 véhicule accolée à la construction principale et une construction pour 1 véhicule dissociée de la construction principale

* les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscrit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.
 - la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.).

Article AU.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. Il ne devront en aucun cas être inférieure à 4 mètres de large, stationnement non compris.

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.

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

III pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartiers.

La réalisation de ces pistes cyclables et chemins piétonniers devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

Ces pistes cyclables et chemins piétonniers créés devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions tout en jouant une liaison urbaine entre les quartiers desservis.

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

Toute construction doit être raccordée 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.

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.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation 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 réalisées selon un système séparatif.

Eaux usées

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.

L'évacuation des eaux usées, même traitées, en surface, dans les rivières, ravines ou fossés est interdite.

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 AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

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

- 20m pour les Routes Départementales et les routes à grande circulation (rocade, etc.).
- 5m pour les autres voies. Dans ce cas, les décrochés dans les constructions sont autorisés.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées, si cela participe à une meilleure conception de l'espace urbain,

- soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade ...)
- soit lorsque les parcelles sont 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 AU.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 et jamais inférieur à 4m.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4m

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, 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 AU.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 inférieure à 4m.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m.

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, hors annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public, ou d'un équipement commercial ou de services autorisé.

Article AU.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 constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
3,5m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles
- pour les abris de jardins :
2,80m au faîtage
- pour les bâtiments techniques autorisés :
10m au faîtage

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 techniques l'imposent,
- aux ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Condition Générale**

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

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

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. Ces matériaux seront enduits.

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 et/ou majoritaire de façade est interdite.

Les couleurs utilisées seront mates.

II Toitures et polychromie

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

Les pentes toitures des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 50°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Les toitures des annexes (hors abri de jardin) et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

Les couleurs des matériaux de couverture seront mates.

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

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

La couverture des annexes et des extensions sera exécutée dans des matériaux identique ou similaire à ceux de la construction principale, sauf :

- pour les vérandas où le verre et les matériaux translucides sont autorisés,
- pour les abris de jardin, où elle pourra être seulement de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale

III Clôtures

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

Les couleurs utilisées seront mates.

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 seront comprises entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

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 Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en toiture de la même couleur que le support sur lequel elles reposent, ou transparentes. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique.

En façade sur le domaine public, les capteurs solaires sont interdits en façade murale des constructions, et au sol.

V Divers

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

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

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Article AU.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

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

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées selon les usages locaux.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 30% du terrain libre concerné, hors parcelles bâties.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

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

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysager et la réalisation des plantations seront apportés afin de valoriser les entrées d'agglomération.

Article AU.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

Dispositions applicables à la zone AUZ

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, de dépôt, d'équipements sociaux, d'équipements sanitaires, d'équipements culturels, d'équipements sportifs.

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

Elle recouvre une superficie d'environ 7ha, et correspond aux terrains situés au sud-est de la commune, en continuité de la zone commerciale et d'activité existante sur Fresnay-sur-Sarthe

Article AUZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement (couvert ou non) de caravanes,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions,
- Les dépôts, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article AUZ.2
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les équipements scolaires,
- Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article AUZ.2,

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

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

- les activités artisanales, commerciales, et libérales, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune,
- les équipements publics,
- les équipements sociaux, sanitaires, culturels, sportifs.
- pour les activités autorisées ci-dessus, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur.
- l'extension des constructions liées aux activités existantes autorisées, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des carrières), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune, et sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs,

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.).
- les dépôts nécessaires aux activités autorisées, à condition de ne pas être visible depuis le domaine public, et de ne présenter aucune nuisance pour l'environnement et les constructions avoisinantes,
- les déchetteries publiques, sous réserve de correspondre à un besoin local de la population, d'être conforme avec la législation en vigueur, et que leur implantation et leur plan d'aménagement créent un minimum de nuisances pour la population,

Article AUZ.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. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, stationnement non compris.

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 RD15 et RD21 hors agglomération sont interdites.

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

III pistes cyclables et chemins piétonniers

L'ouverture de pistes cyclables et/ou de chemins piétonniers est exigée notamment pour desservir les équipements publics ou pour renforcer les liaisons inter quartiers. Ces pistes cyclables et chemins piétonniers créés devront s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

La réalisation de ces pistes cyclables et chemins piétonniers devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

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

Toute construction doit être raccordée 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.

Les constructions devront se trouver à proximité 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 selon la réglementation en vigueur. De plus pour les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction 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.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

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

Eaux usées

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

Tout rejet d'effluents industriels dans le réseau public est interdit, sauf si lesdits effluents sont parfaitement assimilable aux eaux vannes et usée, et ce conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. 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 locaux et installations techniques doivent être intégrés aux volumes bâtis

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 déchets, 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 AUZ.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article AUZ.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 :

- 20m pour les Routes Départementales et les routes à grande circulation (rocade, etc.).
- 10 m par rapport à l'axe pour les autres voies.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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

Article AUZ.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction nouvelle ou installation doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 5m

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50m de hauteur à l'égout du toit et 20m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1m la hauteur de cette construction.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 5mètres.

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

Article AUZ.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 au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.

Article AUZ.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article AUZ.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.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut dépasser 8m au faîtage.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus.

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 AUZ.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Condition Générale**

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement urbain.

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

I Façades

Les habillages des bâtiments seront réalisés en bois ou en métal auront des teintes foncées dans leur ensemble, et ce afin d'en diminuer l'impact visuel général. Des couleurs vives seront possibles sur des surfaces de faibles importances (< 5% de la surface de la façade par côté de bâtiment).

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

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

II Toitures et polychromie

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général, et d'en faciliter leur intégration dans l'environnement.

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions sont :

- le Shingle
- les tôles galvanisées non teintées
- les plaques fibrociment non teintées

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

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront au maximum de 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Clôtures

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

Les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.

L'emploi de bris de verre est interdit

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

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

V Divers

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

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

Article AUZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assurés en dehors du domaine public, sur l'unité foncière.

Le portail devra avoir une largeur minimale de 5m.

Le portail donnant accès aux constructions sera dimensionné suffisamment large et implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

Il conviendra de rechercher tout aménagement capable d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et du stockage, et d'éviter les grandes surfaces d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, notamment végétale.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée. Le nombre de places de stationnement réalisé devra être conforme aux normes en vigueur.

Ces espaces doivent permettre l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non devront aussi être aménagées. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Cette réalisation devra se faire dans des conditions de sécurité satisfaisante pour les piétons. Un cheminement piéton sécurisé donnant accès au bâtiment principal devra être mis en place.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé dès lors qu'il remplit les conditions réglementaires.

Article AUZ.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 10 emplacements de voiture.

Sur chaque unité foncière, au moins 15% de la surface doivent être paysagés.

Les espaces libres en bordure des Routes Départementales devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser la commune.

Des écrans plantés, formés de plantations de basses tiges susceptibles de masquer la visibilité jusqu'à une hauteur de 2 m, tant depuis la voie publique que des limites séparatives, doivent être réalisés autour des terrains supportant des dépôts à l'air libre.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

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

Article AUZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, et dans un sens plus large de tout ce qui est exclusivement lié à l'activité agricole, activités annexes comprises).

Cette zone est concernée pour partie par :

- des périmètres de protection des monuments historiques.
 - Manoir de l'Echenay - Inventaire des Monuments Historiques – 1969
- des périmètres de protection des monuments historiques
- une ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont
- des sites archéologiques

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les mobil-homes sont interdits,

Toutes constructions, occupations du sol ou installations autres que celles visées à l'article A.2,

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

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

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

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

1 - A condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles

- les constructions et installations à usage agricole,
- les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur. Le changement de destination est autorisé.
- les constructions à usage d'habitation principale à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles et qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation.
- les bâtiments et installations agricoles liés aux exploitations agricoles qui entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 m des limites des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), des zones Nh et Ni,

- les extensions des constructions et des bâtiments existants situés à moins de 100m des zones Ni, sans aggraver l'existant,
 - les extensions des constructions et des bâtiments existants,
 - les nouvelles constructions destinées à des activités accessoires à l'activité agricole (gîte, camping à la ferme, ferme auberge, vente directe de produits de l'exploitation, etc.) à la condition d'être à moins de 100m du siège d'exploitation ou des principaux bâtiments d'exploitation. Les campings autorisés ne pourront avoir plus de 10 emplacements.
 - hors activités annexes autorisées ci-dessus, le stationnement isolé non couvert de caravane à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière et d'être située à moins de 100m de la résidence principale.
 - la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.). Cette reconstruction doit se faire sans changement de destination.
 - les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone, soit ceux nécessaires à l'activité agricole Les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1 m, sauf impératif technique reconnu et justifié lié à l'exploitation agricole,
 - les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,
 - les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * l'annexes à usage de garage pour deux voitures particulières peut être réalisée comme suit
 - soit une construction pour 2 véhicule accolée à la construction principale
 - soit une construction pour 2 véhicule dissociée de la construction principale
 - soit une construction pour 1 véhicule accolée à la construction principale et une construction pour 1 véhicule dissociée de la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscrit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- 2 - les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,
- 3 - les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.,

Article A.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 ouverte à la circulation.

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. Il ne devront en aucun cas être inférieur à 4 mètres de large, stationnement non compris,

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou 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.

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 donnant directement accès sur les routes départementales RD15 et RD21 hors agglomération sont interdites.

II Voirie

Les voies 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. 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 secours et de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article A.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.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation 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.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Cette zone n'est pas desservie par les réseaux publics collecteurs d'eaux pluviales et d'eaux usées. Elle est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur. Une étude des sols doit être menée pour déterminer les caractéristiques exactes de l'assainissement autonome à mettre en place.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

Article A.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1500m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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

Article A.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

Pour les annexes non agricoles, et toute construction à usage d'habitation, le bâtiment doit être implanté soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

Pour l'extension d'une construction existante des implantations différentes sont autorisées, sans pour autant aggraver l'existant.

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

Article A.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour l'habitation :

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.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.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
3,5m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles
- pour les abris de jardins :
2,80m au faîtage
- pour les bâtiments techniques autorisés :
10m au faîtage

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 constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif, quand leurs caractéristiques l'imposent, sauf si la règle de hauteur est prescrite par des servitudes.
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés en raison d'impératifs techniques reconnus et justifiés.

Article A.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Condition Générale**

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leurs dimensions et les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux. Les pierres d'encadrement d'ouverture seront gardées en l'état naturel.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

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

L'emploi de bardage métallique ou en bois n'est autorisé que si les coloris excluent le blanc vif.

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

Les constructions principales en bois sont autorisées. Les teintes autorisées dans ce cas seront foncées dans leur ensemble ou en harmonie avec les constructions avoisinantes.

En plus pour l'habitation :

L'enduit des façades sera en général de teinte claire excluant le blanc vif, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

II Toitures et polychromie*Pour l'habitation et ses annexes :*

Les toitures des constructions anciennes ou restaurées conserveront leurs pentes originelles, et seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

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

Les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 15 et 50°.

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

- le Schingle, 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.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Pour les bâtiments d'exploitation :

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées.

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les toitures des constructions auront une pente régulière comprise entre 10 et 45°.

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

Des clôtures en haies vives constituées exclusivement d'essences locales doivent être utilisées afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments agricoles.

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

Pour la construction d'habitation et ses annexes

Les clôtures ne dépasseront pas 1,80m de hauteur.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret bahut de 0,40m de hauteur rehaussé d'une grille, d'un grillage rigide ou d'une balustrade (PVC, bois peint ou bois traité),
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie,
- soit d'une simple haie mixte (mixité des végétaux)

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou teintés à la masse.

Les clôtures seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncé
- soit en bois traitées, ou peintes dans des couleurs foncées.

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit.

Les plaques en béton supérieures à 0,40m de haut sont interdites.

Des clôtures en haies vives constituées exclusivement d'essences locales doivent être utilisées afin de diminuer l'impact visuel des bâtiments agricoles.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres apparentes, jointoyés au nu du mur
- soit en matériaux contemporains à condition de ceux-ci soit revêtus d'un enduit.

Les joints et enduits seront réalisés au mortier de chaux et sable

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

IV Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

En façade sur le domaine public, les capteurs solaires sont interdits en façade murale des constructions, et au sol.

V Divers

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

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure le coffre du volet roulant est de préférence encastré, ou alors masqué par un bandeau décoratif ou de la teinte du mur.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront conçues et placées de façon discrète.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les souches anciennes des cheminées seront conservées (si techniquement possible).

Article A.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré sur l'unité foncière, en dehors des emprises publiques.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant.

Ces espaces doivent permettre, si besoin est, l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et le stationnement des véhicules du personnel et de la clientèle.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière. Par ailleurs le portail devra avoir une largeur minimum de 6m.

Article A.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantation, d'aires de jeux et de loisirs

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Les chemins creux présents sur le territoire communal, et les haies les constituants, doivent être maintenus et entretenus.

Les écrans végétaux de type bocage et les haies devront être maintenus le long des sentiers de randonnée.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

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

Article A.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Commune de

Assé le boisne

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Révision simplifiée n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
Modification n°1	PLU	30/04/2010	08/09/2011	16/01/2012	Actualisée le 06/02/2012
modification	PLU	29/01/2010	28/05/2010	29/06/2010	
élaboration	PLU	31/05/2002	01/02/2008	25/03/2008	

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière. Il s'agit de 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.

Cette zone est découpée en 3 secteurs :

Le secteur N : des terrains à protéger en raison de leur caractère naturel et de leur richesse naturelle, à l'habitat en milieu rural, et aux constructions susceptibles d'être rénovées et réhabilitées pour un usage d'habitation.

Le secteur Nb des secteurs permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère. Ces secteurs concernent environ 10ha.

Le secteur Ni : correspond aux zones inondables en bordure de la Sarthe, et des zones humides d'intérêts répertoriées sur la commune.

Cette zone est concernée pour partie par :

- une ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation des communes de la vallée de la Sarthe amont
- des périmètres de protection des monuments historiques :

Sur la commune d'Assé-le-Boisne :

- Manoir de l'Echenay - Inventaire des Monuments Historiques – 1969

Sur la commune de Fresnay-sur-Sarthe :

- Le site du château - classé Monument Historique – 1926
- Église Notre-Dame - classé Monument Historique – 1926
- Chapelle Saint-Léonard - Inventaire des Monuments Historiques - 1926

- un périmètre de protection de sites naturels

- site classé 72 SI 39 – Ensemble Urbain formé par la rue Le Bourgneuf

- des sites archéologiques

Article N.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

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

Les dépôts et stockage de toute nature même couverts autres que ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Toutes constructions, installations ou utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article N.2,

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent N1, sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les travaux (rénovation, changement d'affectation) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur.
- l'extension des constructions existantes sous conditions :
 - + Dans les zones N :
 - pour les constructions à usage d'habitation ou de logement :
 - dans la limite de 40% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, si cette SHON est inférieure ou égale à 150m²
 - dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, si cette SHON est supérieure à 150m²
 - pour les constructions à usage d'activité existantes à la date d'approbation du PLU : dans la limite de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
 - + Dans les zones Nh :
 - pour les constructions à usage d'habitation ou de logement : dans la limite de 50% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
 - pour les constructions à usage d'activité existantes à la date d'approbation du PLU : dans la limite de 30% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.
- le stationnement isolé non couvert de caravane à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière et d'être située à moins de 100m de la résidence principale.
- les garages collectifs de caravanes à la condition d'être couverts et non visibles, et dans des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- les constructions, installations et travaux divers, les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation des équipements d'infrastructure et des équipements qui les accompagnent,
- les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts, et à l'activité agricole (silo, fourrage),

- les infrastructures publiques de type décharge sous réserve :
 - + Que soient uniquement pratiqués les dépôts de terre et gravats
 - + Que pour l'activité de concassage qui autorisée soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.
- les constructions agricoles de type hangar sous réserve des conditions suivantes :
 - être situées à moins de 150m du siège d'exploitation
 - être lié et nécessaire à l'activité agricole
- les affouillements et les exhaussements du sol pour la création de plans d'eau seront limités à 1,5m, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation des stations de lagunage et d'épuration, et sauf prescriptions particulières dans le secteur Ni et Nh,
- le changement d'affectation et la rénovation de locaux existants pour un usage d'habitation sous réserve que ledit bâtiment ait été spécifiquement désigné sur le plan de zonage, et dans la limite d'un logement par groupement de bâtiment,
- les annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, et d'un abri de jardin par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * l'annexes à usage de garage pour deux voitures particulières peut être réalisée comme suit
 - soit une construction pour 2 véhicule accolée à la construction principale
 - soit une construction pour 2 véhicule dissociée de la construction principale
 - soit une construction pour 1 véhicule accolée à la construction principale et une construction pour 1 véhicule dissociée de la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 15m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m au faîtage
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - Couleur : le blanc est proscrit
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les activités de type gîte rural dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les activités artisanales (les dépôts même couverts, sont interdits) dans les constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

- les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - - leur hauteur doit être au plus égale à 2,50m à l'égout du toit, et 3,5m au faîtage,
 - - le toit doit être à 2 pans,
 - - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
 - pour la toiture, les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identique, ou le bois,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration :
 - de part leur nature : le bois est recommandé. Sont interdits le shingle, la tôle ondulée et les plaques en fibrociment non teintés,
 - de part leur couleur : le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées.
 - l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 5000m², et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre (dans un souci d'amélioration du bâti, la reconstruction est autorisée en terme de volume et de quantité de construction. L'aspect des constructions respectera les prescriptions du présent règlement.).

Dans le secteur Nh, en plus des éléments ci-dessus, sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions individuelles à usage d'habitation, à raison d'une construction par parcelle, (la superficie minimale d'un terrain constructible est de 1500m² - voir article N5)

Dans le secteur Ni sont seuls autorisés sous réserve du respect du caractère naturel et humide de la zone

- les seuls affouillements, creusements et exhaussements nécessaires à l'entretien des collecteurs
- les constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

Article N.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 ouverte à la circulation.

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 devront être au minimum de 4 mètres de large, et dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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 RD15 et RD21 hors agglomération sont interdites.

II Voirie

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies 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. 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 engins de secours et aux véhicules de ramassage des ordures de faire aisément demi-tour.

Article N.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.

Pour tout aménagement et modification des réseaux rendus nécessaire du fait d'une nouvelle construction, d'un agrandissement d'une construction existante, ou d'un changement d'affectation, les frais seront supportés par le demandeur selon les conditions définies par les gestionnaires des réseaux.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation 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.

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

II Assainissement

Cette zone est située en zone d'assainissement non collectif.

Eaux usées

Les dispositifs d'assainissement individuels sont déterminés par rapport à la nature du sol, et en conformité avec les normes en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain garantissant le libre écoulement des eaux pluviales peuvent être autorisés s'ils ne présentent pas de risque pour le milieu naturel. Un traitement pourra être exigé.

III Réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Les réseaux électriques et de télécommunication hors domaine public seront enfouis.

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés 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 N.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions à usage d'habitation ou destinée au logement même temporaire de personnes, la superficie minimale des terrains est de 1500m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et naturelles existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des superficies différentes pourront être autorisées, sous réserve d'une étude de sol définissant les caractéristiques de l'assainissement nécessaire et à la condition d'une mise au norme en vigueur de l'assainissement existant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

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

Article N.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 4m.

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4m.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées sans pour autant aggraver l'existant.

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

Article N.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être accolées ou à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.

Les annexes autorisées devront être accolées à l'habitation principale ou à moins de 20m, sur la même unité foncière.

Article N.9 Emprise au sol des constructions

Néant

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

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

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et les annexes accolées :
8m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes non accolées à la construction principales autorisées :
3,5m au faîtage pour permettre un RDC+ des combles
- pour les abris de jardins :
2,80m au faîtage
- pour les bâtiments techniques autorisés :
10m au faîtage

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,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Article N.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**Condition Générale**

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement.

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

Les constructions en bois et à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

I Façades

Les façades des constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles et des éléments constructifs initiaux.

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

L'enduit des façades sera en général de teinte claire, souvent de ton ocre s'inspirant des tonalités des enduits anciens localement conservés.

L'emploi de bardage métallique ou bois n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement, notamment en excluant le blanc vif, et en favorisant les teintes foncées.

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

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

II Toitures et polychromie

Les toitures des constructions principales, anciennes ou restaurées seront revêtues au mieux, en fonction de leur intégration dans leur environnement.

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte

Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans des matériaux identiques ou similaires à la construction principale sauf :

- pour les vérandas où sont autorisés le verre et/ou les matériaux translucides
- pour les abris de jardin, où la couverture devra être seulement de couleur identique ou similaire à celle de la construction principale.

Les tôles et plaques en fibrociment ne sont autorisées qu'à la condition d'être teintées à la masse.

L'usage de l'ardoise posée sur les murs de façades et les pignons est interdit, sauf dans le cas d'un bardage ancien déjà réalisé.

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

Les pentes toitures des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 50°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Les toitures des annexes (hors abri de jardin) et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

III Clôtures

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

Les balustrades, lisses ou palissades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncé
- soit en bois traitées, ou peintes dans des couleurs foncées.

Les murs de clôtures seront édifiés en pierres, ou en matériaux contemporains enduits. Ils seront d'esprit linéaire simple, sans éléments décoratifs d'importance.

Les plaques en béton supérieures à 0,40m de haut sont interdites.

L'entretien ou la rénovation des murs anciens respectera les conditions ci-dessus énumérées.

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

Clôtures sur Rue

Les clôtures seront comprises entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

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

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

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut de 0,40m de hauteur rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (PVC, bois peint ou bois traité),
- soit d'un grillage, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie simple mixte.

Les clôtures sur rue en grillage, plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannis, seront prohibées.

Clôtures Séparatives

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée, notamment pour permettre une circulation piétonne

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

IV Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges.

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, de préférence, ou alors masqué par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les capteurs solaires sont autorisés.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

VI Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte nuancée.

Les vérandas en façade sur le domaine public sont interdites.

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

Les souches anciennes de cheminées seront restaurées à l'identique(si techniquement possible).

Article N.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, et correspondre aux besoins des constructions et à l'usage qui en sera fait.

Le portail donnant accès aux constructions sera implanté suffisamment en recul à l'intérieur de l'unité foncière afin d'éviter le stationnement sur la voie publique, même provisoire, des véhicules se rendant sur cette unité foncière.

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

Les éléments du patrimoine naturel identifiés sur le plan de zonage (espaces boisés, haies vives, arbres isolés ou alignement d'arbres) sont à conserver et à protéger. Sur ces éléments tout défrichement est interdit et les coupes sont soumises à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Les chemins creux et les sentiers de randonnées présents sur le territoire communal, et les haies et les écrans végétaux de type bocage les constituant, doivent être maintenus et entretenus.

Lorsque des bâtiments posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

A l'occasion de tout projet, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de haute tige.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisées pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre 1.

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

Une protection particulière doit être apportée à la protection des micros paysages qui constituent les thalwegs majeurs suivants : thalweg de la Reine, de Rocher, de Lévrigné, de la Pataudière, de la Blandinerie et du petit Moulin, et de l'Osier

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.