

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 Champ d'application territorial du PLU :

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Moulins-le-Carbonnel.

Le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture est installations classées appartenant aux catégories qu'il détermine.

Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à autorisation

Les constructions,

Les lotissements (art. L.442-1 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).

Les démolitions (art. L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, et art. R421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Enumération des Occupations et Utilisations du sol soumises à un permis d'aménager

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs.

La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs (art. R421-19-d du Code de l'Urbanisme).

L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à 2 hectares (art. R421-19-h du Code de l'Urbanisme)

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes d'au moins 50 unités.

Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions (art. R.421-19-k du Code de l'Urbanisme).

Enumération des Occupations et Utilisations du sol relevant d'une déclaration préalable

Les clôtures (art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Les caravanes lorsque la durée de leur installation est supérieure à 3 mois (art. R421-23-d du Code de l'Urbanisme)

Les coupes abattages d'arbres et défrichements dans les Espaces Boisés Classés (EBC) (art. L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de moins de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs (art. R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes entre 10 et 49 unités (art. R421-19-j et R421-23-e du Code de l'Urbanisme).

Les affouillements et exhaussements du sol sous conditions (art. R.421-23-f 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 L.111-7 à L.111-11, L.123-6, L.123-17, L.313-2, L.424-3 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer

Les articles 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.611-1 et suivants 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 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

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 :

Conformément à l'article R.1233-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

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, UBa, UBb, UC, UZ)
- Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « AU » (AU, AUL)
- Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par « A » (A, An).
- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N » (N, Nh, NPn, NPh, NTI (base), NTd (désert))

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.123.1.7 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

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 au risque inondation pour lequel les prescriptions définies à l'article 2 restent applicables.

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 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.

Article 8 Prévention des risques

Il est rappelé que la commune est soumise à plusieurs risques naturels.

Les aléas de chacun d'eux varient en fonction des secteurs de la commune. Les secteurs soumis à un risque sont identifiés sur le document graphique et, dès lors qu'une parcelle est touchée, le pétitionnaire ou l'aménageur doit se reporter au Plan de Prévention des Risques concerné. Les Plans de Prévention des Risques sont des Servitudes d'Utilité Publique qui s'imposent au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 9 Patrimoine archéologique

La commune est concernée par plusieurs sites archéologiques.

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

Article 10 Natura 2000

La commune est concernée par plusieurs sites appartenant au réseau Natura 2000. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur environnementale et patrimoniale a été intégré à la réflexion.

Article 11 Site classé / inscrit

La commune est concernée par un site classé et 2 sites inscrits. L'ensemble des données concernant ces secteurs à forte valeur paysagère et patrimoniale a été intégré à la réflexion.

Site Classé :

Dans les sites classés, qui sont à priori inconstructibles, sauf exception, les déclarations de travaux relèvent du préfet, sur avis de l'architecte des bâtiments de France. Les permis de construire ou de démolir relèvent de l'autorisation du ministre chargé de l'environnement, après examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Les aménagements peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement au site. Les dossiers, instruits par les 'Direction Régionale de l'Environnement' (DIREN), sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et présentés devant la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. La publicité est interdite dans les sites classés, et l'installation d'enseignes doit faire l'objet d'un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France.

Site Inscrit :

Dans les sites inscrits, l'architecte des bâtiments de France doit être consulté pour tout projet de modification, à l'exception des travaux d'exploitation et d'entretien courant. Les demandes d'autorisation de destruction sont soumises à avis conforme. Les modifications ou constructions ne font l'objet que d'un avis simple, mais l'architecte des bâtiments de France peut suggérer au ministre de recourir à des mesures d'urgence ou de lancer des procédures de classement s'il estime qu'une intervention menace la cohérence du site. Dans les sites inscrits, la publicité est interdite, et les enseignes doivent faire l'objet d'une autorisation délivrée par le 'service départementale de l'architecture et du patrimoine' (SDAP).

Disposition d'articles identiques à toutes les zones, sauf la zone UA :

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

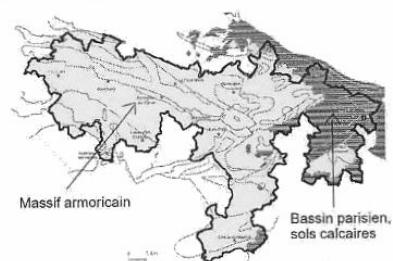
Essences préconisées pour la plantation de haies champêtres

Nom français	Nom latin	Feuillage	Taille	Forme possible		Acidité du sol			Humidité				Valorisation		Remarques	
				Cépeé	Têtard	Acide	Neutre	Calcaire	Humide	San	Séchant	Superficiel	Bois d'œuvre	Bois énergie		
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	P	PA			•					•	•	•			
Aubépine épineuse	<i>Crataegus laevigata</i>	C	A	•		•	•	•			•	•	•			FB
Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	C	A	•		•	•	•			•	•	•			FB
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	C	A	•	•	•	•	•	•	•				•	•	
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	C	A	•		•	•		•	•					•	
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	C	A	•		•	•	•		•	•	•			•	
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	C	PA			•	•		•	•	•					
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	M	A	•	•	•	•	•		•					•	
Châtaignier	<i>Castanea saliva</i>	C	HJ	•		•					•	•	•	•	•	
Chêne pédonculé, rouvre	<i>Quercus robur = pedunculata</i>	M	HJ		•	•	•	•	•	•				•	•	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea = sessiliflora</i>	M	HJ		•	•	•			•	•			•	•	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	C	PA				•	•	•	•	•	•				Calc.
Cytise	<i>Laburnum sp.</i>	C	A	•			•	•		•	•	•			•	Calc.
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	C	PA			•	•	•			•	•				
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	C	A	•	•		•	•		•	•				•	Calc.
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	C	HJ	•		•	•	•	•	•				•		
Fragon	<i>Ruscus aculeatus</i>	P	PA			•	•			•	•	•				
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	C	HJ	•	•	•	•	•	•	•				•	•	
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	C	PA				•	•	•	•	•					Calc.
Genêt à balais	<i>Cytisus scoparius</i>	P	PA			•				•	•	•				
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	M	HJ	•		•	•	•		•	•	•		•	•	
Houx (Persistant)	<i>Ilex aquifolium</i>	P	A	•		•	•	•	•	•	•			•		
Merisier	<i>Prunus avium</i>	C	HJ	•		•	•	•	•	•				•		
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	C	A	•		•				•	•			•		
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	C	A	•		•	•	•	•	•						
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	C	HJ			•	•	•		•				•	•	
Orme résista			A	•	•	•	•	•		•				•	•	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>	C	HJ	•		•	•	•	•	•				•		
Poiriers	<i>Pyrus sp. (variétés locales)</i>	C	A				•	•		•				•	•	
Pommiers	<i>Malus sp. (variétés locales)</i>	C	A			•	•	•		•					•	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	C	PA			•	•	•	•	•	•	•	•			
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	C	A	•	•	•	•	•	•	•					•	
Saule des vanniers, osier	<i>Salix viminalis</i>	C	A	•		•	•	•	•	•						
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	C	A	•		•	•	•	•	•						
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>	C	PA	•		•			•	•						
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	C	A	•		•	•			•	•	•	•		•	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	C	A	•			•	•		•	•					
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>	P	A	•			•	•		•	•	•				Calc.
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	C	PA	•		•	•	•	•	•						

Feuillage : C : caduc Taille : HJ : haut-jet Calc. : limité aux terrains neutres et calcaires
 M : marescent A : arbuste
 P : Persistant 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



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 5,9ha.

La zone urbaine UA correspond au bâti le plus dense et le plus ancien de la commune, et englobe le centre patrimonial, les tissus urbains anciens du bourg, et le hameau du Pont (site inscrit et classé). Elle présente des caractéristiques architecturales particulières qui méritent d'être préservées et mises en valeur.

Les constructions sont pour beaucoup alignées et contiguës.

Elle est destinée principalement à l'habitat, mais peut accueillir également les commerces, les services et les activités compatibles avec la vocation dominante.

Le centre bourg est concerné par :

- deux sites archéologiques :
 - site n°72 212 003 – Eglise Saint Symphorien
 - site n°72 212 004 – Château de Moulins-le-Carbonnel

Le secteur du Hameau du Pont est concerné par :

- un PPRNI :
 - Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001
- des périmètres de protection des monuments historiques. Tous ces monuments sont situés sur la commune de Saint-Cénéri-le-Gérei (61) :
 - Eglise – classé Monument Historique - 12 juillet 1886
 - Chapelle – Inventaire des Monuments Historiques – 12 octobre 1926
 - Auberge des Peintres (les façades et les toitures, la salle du rez-de-chaussée et les deux pièces du premier étage avec leurs peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 29 août 2002
 - Ancienne auberge de Moisy (les façades et les toitures, la salle dite « des décapités » au premier étage, avec ses peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 24 janvier 2003
- un périmètre de protection de sites naturels
 - site classé SC 45a – Les Alpes Mancelles
- un site Natura 2000 :
 - site n°4002000 – Les Alpes Mancelles
- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Article UA.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,
Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,
Les terrains de campings et de caravanning,
Les garages collectifs de caravanes,
Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,
Les dépôts non couverts, ou non liés à une activité existante,
Les lotissements d'activités,
Les plans d'eau,
Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,
Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,
Les creusements, affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

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

Quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment 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.

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics sous réserve d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
- 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 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 annexes,
- les 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 de bâtiment 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.),
- le stationnement isolé non couverts de caravanes et de mobil-homes à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière, et d'être situé à moins de 100m de la résidence principale,
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

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 aux voies ouvertes au public

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant la lutte contre l'incendie et la collecte efficace des déchets ménagers.

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

Toute opération doit comporter un seul accès sur les voies publiques. 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. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 50 mètres et sous réserve de l'avis favorable du service gestionnaire de la collecte des déchets ménagers et des services incendie.

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.

Sauf contrainte technique et d'usage évident, les réseaux seront séparatifs.

I Réseau d'alimentation en eau potable

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

Le raccordement se fera 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 par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- 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 intégrées 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.

Pour les parcelles à l'angle de 2 voies, dans le respect de la continuité urbaine, l'implantation de toute construction principale respectera l'alignement au minimum d'un des 2 alignements.

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.

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

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

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 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, des implantations différentes sont autorisées sous réserve de respecter l'alignement des façades et pignons existants.

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

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

Sans objet

Article UA.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales, et les annexes accolées :

9m au faîtage pour permettre un RDC + un étage + des combles aménageables 2 niveaux + combles aménageables

- pour les annexes dissociées autorisées :

3,5m au faîtage pour permettre un RDC 1 niveau

- 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 de la révision 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 l'environnement urbain existant.

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

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

Les vérandas ne seront pas implantées en façade du domaine public.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

I Façades - Matériaux

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. Les extensions en bois sont autorisées.

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 sont interdits dans le cadre des constructions principales. Ils doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement

Les bardages bois sont autorisés.

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, moellons en mauvais état,...) est interdit.

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

II Toitures - Couvertures

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

La toiture de la construction principale sera à deux versants ou avec des arêtières selon la disposition du bâtiment.

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. Au hameau du Pont, la couverture des vérandas sera identique à celle de la construction principale.

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

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

L'usage de l'ardoise, et de la tuile 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 **avec pentes** des constructions, annexes comprises, y compris dans le cadre de la restauration sont :

- La tuile en terre cuite plate à raison de 70 tuiles par m² en moyenne
- l'ardoise à pureau droit de taille maximale 32*22cm
- Le zinc
- Le verre

Pour les vérandas, les matériaux transparents sont autorisés.

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

Les toitures terrasses sont interdites.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ardoise
- gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- tuile très foncée
- brun foncé

➤gamme des teintes RAL

- 7000 à 7008
- 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal, et respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

IV 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

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), l'ensemble devant être compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur,
- soit d'un mur plein compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur, enduit de la même couleur que la façade de la construction,
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide d'une teinte en harmonie avec l'environnement, ou balustrade (pvc, bois peint ou bois traité), l'ensemble devant être compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

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

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

L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre sont interdits.

Les clôtures séparatives entre riverains seront constituées d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou seulement d'un grillage, la hauteur totale n'excédant pas 1,80m de hauteur.

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 teintés à la masse.

Les balustrades seront en bois traité, ou peintes selon les modalités définies au paragraphe précédent III Polychromie.

Les plaques en béton sont interdites.

V Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges dans le respect de 1/3 – 2/3, sauf pour l'existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

A l'exception du Hameau du Pont où ils sont interdits, les volets roulants sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU : les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré, ou habillé par un bandeau décoratif de la teinte du mur ou en zinc.
- pour les constructions nouvelles et en cas de restauration : les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visibles des voies principales. Les paraboles blanches sont interdites.

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

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public. Ceux posés en toitures seront affleurant et intégrés à la toiture.

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

VII Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou dans la clôture.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront de la teinte du mur ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète. Pour les constructions en limite d'une voie (piétonne ou voiture), le système de gouttière devra disposer d'un dauphin.

Les souches anciennes de la cheminée seront conservées (si techniquement possible).

Les balcons aux étages sont interdits.

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.

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.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnements réservés 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 lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

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

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

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

Article UA.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zones UB

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 15,6ha.

Elle concerne les quartiers des extensions contemporaines récentes situées dans la partie Ouest du Bourg (1970 et 1980) et dans la partie Est du Bourg (1960 et 1990).

Elle correspond à l'extension récente de l'agglomération où prédomine la construction individuelle discontinue. Les constructions d'habitations ont pour beaucoup été réalisées dans le cadre d'opération de lotissement.

Elle est destinée principalement à l'habitat ou aux équipements publics scolaires et sportifs. Mais elle peut accueillir également les commerces, les services et les activités non nuisantes et compatibles avec la vocation dominante.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur UBa : correspond à un secteur englobant les constructions et lotissements situés le long des RD 56 et 150

Le secteur UBb : correspond au collège des Alpes Mancelles et aux infrastructures sportives

Article UB.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravanning,
- Les mobil-homes,
- 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,
- Les maisons d'habitations dans le secteur UBb,
- Les constructions et activités agricoles,
- Les constructions et activités industrielles,
- Les installations classées et les extensions des installations classées existantes, sauf celles autorisées sous conditions à l'article UB.2,
- Les creusements, affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisées sous conditions à l'article UB.2.
- Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

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.

Par la réalisation de plans de masse opérationnels, on recherchera un effet de groupement des constructions.

Dans le secteur UBa, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics, et 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 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 annexes dans la limite par unité d'habitation : d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, d'un abri de jardin, et d'un préau. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
- * le préau sous réserve d'être accolé à la construction principale
- * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - ~~le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées,~~
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - le blanc est proscrit ; les teintes seront mates. Les couleurs sombres seront privilégiées,
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les 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 collectif,
- la reconstruction de bâtiment 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.),
- le stationnement isolé non couverts de caravanes à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière, et d'être situé à moins de 100m de la résidence principale,
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

Dans le secteur UBb, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont seuls autorisées :

- les équipements publics, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements (VRD) de la commune, et à condition 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,
- les constructions scolaires, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements (VRD) de la commune, et à condition 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,
- les équipements sportifs, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements (VRD) de la commune, et à condition 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,
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

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

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 constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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 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.

Toutes constructions non raccordable gravitairement au réseau collectif doivent être raccordées au tout à l'égout par l'intermédiaire d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire demandeur et en accord avec les services de la collectivité.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction doit être raccordable au réseau public de distribution 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 raccordable 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. Le constructeur aura la possibilité de se raccorder au réseau public par Pompes de relevage, à charge pour lui le raccordement sur le réseau assainissement collectif.

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 par un bassin de rétention, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- 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 doit être implantée à l'alignement ou à une distance au moins égale à 6 m par rapport à la limite d'emprise de la voirie.

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.

Dans la zone UBb :

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas. Cependant, les implantations devront participer à une meilleure conception de l'espace urbain.

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

Toute construction à usage d'habitation doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 3m.

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.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

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

6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables 2 niveaux

- pour les annexes dissociées autorisées :

3,5m au faîtage pour permettre un RDC 1 niveau

Dans la zone UBb :

- pour les constructions principales autorisées :

10m au faîtage **2 niveaux**

Pour les annexes dissociées autorisées :

1 niveau

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 cultes,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision 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 leur environnement urbain.

Les annexes autorisées, même dissociées, à l'exception des vérandas et préau, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois.

Les constructions en bois et à ossatures bois typiques de type chalets et/ou constituées en bois de type rondins ou demi-rondins sont interdites.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

Les vérandas et préau ne seront pas implantés en façade du domaine public.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

I Façades - matériaux

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. Elle 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

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

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

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

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

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II Toitures - couvertures

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

~~La toiture de la construction principale sera à deux versants ou avec des arêtières selon la disposition du bâtiment, sauf pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et présentant une toiture différente.~~

La couverture des constructions principales à usage d'habitation, **lorsqu'elle est avec pentes** doit être exécutée soit en ardoise naturelle, soit en tuiles de teinte nuancée, ou en matériaux similaires ou identiques.

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

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

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

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

- *- le shingle, sauf pour les annexes inférieures à 20m²,
- *- les tôles galvanisées non teintées dans la masse
- *- les plaques fibrociment non teintées dans la masse.

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

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

Pour les abris de jardin :

~~* le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées~~

- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les constructions réalisées avec une toiture horizontale ou faiblement inclinée ou arrondie

- les abris de jardins,
- 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,
- dans le secteur UBb, pour les équipements publics, les constructions scolaires, et les équipements sportifs, les toitures terrasses sont autorisées.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ★ardoise
- ★gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- ★tuile très foncée
- ★brun foncé
- ★gamme des teintes RAL

- 7000 à 7008

- 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal, et respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

IV Clôtures

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

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

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les balustrades seront soit en bois traité, soit teintées dans la masse. Les couleurs respecteront les modalités définies au paragraphe précédent III Polychromie.

Clôtures sur Rue

Toutes 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 0,80m 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 séparatives entre riverains seront limitées à 1,80m de hauteur.

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

Les paraboles blanches sont interdites.

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

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public. Ceux posés en toiture seront affleurant à la toiture ou intégrés.

Les paraboles et les équipements (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VI Divers

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

Volets roulants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU : 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.
- pour les constructions nouvelles : les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

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

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

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

Les balcons aux étages sont interdits

Article UB.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,.

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.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

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 lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

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

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger, sauf impératif technique justifié.

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 les Dispositions générales.

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

Dans la zone UBb le long de la RD56, et dans la zone UBa le long de la RD200 et de le long de la RD 150

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportées dans cette zone afin de valoriser l'entrée de l'agglomération.

Article UB.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zones UC

Caractère de la zone

Elle recouvre une superficie d'environ 4,7ha et englobe les tissus urbains périphériques de la commune. Elle concerne la partie nord-est du bourg.

Cette zone est destinée à usage d'habitation avec un assainissement autonome. Si le constructeur le souhaite, il peut à sa charge se raccorder au réseau collectif à l'aide d'une pompe de relevage.

Article UC.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,
- Les terrains de campings et de caravaning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,
- Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,
- Les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les riverains,
- Les lotissements d'activités,
- Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,
- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,
- Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,
- Les creusements, affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées
- Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

Article UC.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.

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les équipements publics à condition d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune,
- 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 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 annexes dans la limite par unité d'habitation : d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, d'un abri de jardin, et d'un préau. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * le préau sous réserve d'être accolé à la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - ~~le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées,~~
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - le blanc est proscrit ; les teintes seront mates. Les couleurs sombres seront privilégiées,
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.
- les 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'intérêts collectifs,
 - la reconstruction de bâtiment 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.),
 - le stationnement isolé non couvert de caravanes à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière, et d'être situé à moins de 100m de la résidence principale,
 - les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

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

I Accès

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

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

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 constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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 ne devront en aucun cas être inférieures 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 80mètres si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

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

Article UC.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.

I Réseau d'alimentation en eau potable

A l'exception des annexes, toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution 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.

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

II Réseau d'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 sont autorisés, et 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. Un traitement pourra être exigé.

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 UC.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 1000m². Cette superficie est définie afin de maintenir les caractéristiques foncières et 'urbaines' existantes, et également afin de garantir une surface minimale pour un bon traitement des eaux usées (domestiques et autres).

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

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

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieur à 3m.

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.

Toutefois, lorsqu'il y a une ou des haies existantes sur les limites séparatives, toutes les constructions devront respecter un recul supplémentaire minimal de 1m par rapport à ces limites.

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.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 UC. 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 6 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 UC.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UC.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

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

6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables 2 niveaux

- pour les annexes dissociées autorisées :

3,5m faîtage pour permettre un RDC 1 niveau

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.), sauf aux édifices de culte,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision 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 UC.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, même dissociées, à l'exception des vérandas et préau, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois.

Les constructions en bois et à ossatures bois typiques de type chalets, et/ou constituées en bois de type rondins ou demi-rondins sont interdites.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

Toutes les constructions anciennes seront restaurées au mieux de leurs dispositions originelles.

Les constructions typiques étrangères à la région sont interdites.

I Façades - matériaux

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

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

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

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

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 favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement. Le blanc est exclu. Les couleurs seront de teintes mates et foncées.

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

II Toitures - couvertures

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

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

Les bas de toits seront de 20 à 25cm maximum

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

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

Pour les abris de jardin :

*** le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées**

* le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Les toitures des annexes (hors abris 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 **ayant une toiture à pentes**, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ★ardoise
- ★gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- ★tuile très foncée
- ★brun foncé
- ★gamme des teintes RAL :
 - 7000 à 7008
 - 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

IV Clôtures

Les clôtures seront majoritairement constituées d'éléments végétaux.

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

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

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

Toutes les clôtures seront limitées à 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 murs seront principalement constitués de matériaux traditionnels.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m à 0,80m de hauteur, rehaussé d'un grillage rigide ou d'une balustrade (pvc, bois peint ou bois traité)
- soit d'un grillage métallique rigide, 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 cannisse, seront prohibées.

Clôtures Séparatives

Les clôtures seront limitées à 2m de hauteur.

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de la même couleur que le support sur lequel elles reposent. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visibles des principales voies publiques.

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public.

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

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

VI Divers

Les menuiseries des vérandas 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 composé d'essences locales.

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

Les boîtes aux lettres seront situées en dehors du domaine public.

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

Les balcons aux étages sont interdits.

Volets roulants :

- pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU : 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.
- pour les constructions nouvelles : les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Article UC.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Les besoins en stationnement des constructions ou installations seront assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Il devra être assuré pour chaque construction à usage d'habitation au moins 2 places de stationnement. Ce minimum ne s'applique pas pour les logements aidés pour lequel 1 place de stationnement par unité d'habitation seulement est tolérée.

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.

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

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger, sauf impératif technique justifié.

Les haies traditionnelles existantes seront de préférence conservées. En cas d'arrachage notamment pour l'implantation d'une clôture, elles devront être replantées en haies traditionnelles.

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 les Dispositions générales.

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

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportée le long de la RD n°200p afin de valoriser les entrées de l'agglomération.

Article UC.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Dispositions applicables à la zone UZ

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités artisanales, commerciales, ou de dépôt.

Elle recouvre une superficie d'environ 2,9ha.

Cette zone est située en sortie Est du bourg, le long de la RD n°150.

Article UZ.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les terrains de campings et de caravanning,

Le stationnement non couvert de caravanes,

Les garages collectifs de caravanes,

Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les dépôts

- non liés à une activité existante et autorisée dans la zone,
- hors dépôts temporaires publics des ordures, déchets et autres,

Les constructions à usage agricole,

Les constructions destinées à l'industrie,

Les équipements scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs,

Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées

Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

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

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisées :

- les installations classées pour la protection de l'environnement à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur, et compatibles avec les équipements de la commune,
- les affouillements et exhaussements du sol
 - liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
 - nécessaires à la réalisation des équipements publics d'assainissement,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les dépôts nécessaires à l'activité de l'entreprise s'il n'est pas visible depuis le domaine public.
- la reconstruction de bâtiment 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 constructions à usage d'équipement d'infrastructure (ouvrage technique et travaux exemptés du permis de construire nécessaire au fonctionnement des divers réseaux)
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

- le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements est autorisé sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- un logement au maximum par établissement (sauf nécessité technique justifiée),
- ledit logement doit être intégré dans l'emprise volumétrique du bâtiment principal,
- la surface hors œuvre nette (SHON) du logement ne doit pas dépasser 200m²,
- dans tout les cas, la superficie du logement doit être inférieure à l'ensemble des constructions à usage d'activité auxquelles l'habitation est liée. Le ratio à respecter est le suivant:
SHON logement doit être inférieure ou égale à 0,5 SHON bâtiment(s) d'activité.

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

Toute opération de construction doit comporter un seul accès sur les voies publiques.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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 ne devront en aucun cas être inférieures 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 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.

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.

Les puits de forages sont autorisés pour la géothermie et les eaux de lavage mais interdits pour l'alimentation domestique.

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

Toutes les constructions non raccordables gravitairement doivent être raccordées au tout à l'égout par l'intermédiaire d'une pompe de relevage à la charge du demandeur, et en accord avec le gestionnaire des réseaux.

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 assimilables aux eaux vannes et usées, 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. Un traitement pourra être exigé.

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.

Les aménagements doivent garantir la gestion de l'écoulement pluvial en cas de risques accidentels liés aux stockages de matériaux (peinture, traitement chimique, etc.).

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- 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 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 :

- 20 m par rapport à l'axe de la Route Départementale n°150.
- 5 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 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 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 4 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 6m.

Article UZ.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UZ.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions principales autorisées :
 - 6m à l'égout du toit et 8m au faîtage.
- pour les annexes dissociées aux bâtiments d'activités :
 - 5m au faîtage

- pour les annexes à la construction d'habitation :

3,50m au faîtage 1 niveau

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

Tous les édicules techniques ajoutés en toiture seront intégrés dans cette hauteur maximale.

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 de la révision 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 par leur adaptation au sol, leur dimension, les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

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 - matériaux

A l'occasion de toute nouvelle construction, ou tous remaniements ou extensions sur une construction existante, l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes déjà existantes afin de préserver une certaine homogénéité du paysage urbain peut être imposée.

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 sur l'unité foncière.

Les habillages des bâtiments seront réalisés en bois ou en métal.

II Toitures - Couvertures

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

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 des locaux devront avoir des coloris foncés afin de faciliter leur intégration dans l'environnement.

~~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,

- en cas d'extension d'une construction principale existante à la date d'approbation de la révision du PLU dont la pente de toiture est différente de celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et **ayant une couverture à pentes**, et ses annexes dissociées ou non :

- la couverture doit être exécutée en ardoise, ou en tuile de teinte nuancée. Les couvertures des annexes et des extensions doivent être dans des matériaux similaires ou identiques à ceux de la construction principale.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

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

Les couleurs seront de teintes mates.

Les couleurs à respecter pour les matériaux de couverture sont les couleurs suivantes :

- ★ardoise
- ★gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- ★tuile très foncée
- ★brun foncé
- ★gamme des teintes RAL :
 - 7000 à 7008
 - 8000 à 8012

Sur les constructions à usage d'activités, des couleurs vives seront possibles sur 5% par façade murale de bâtiment. Ces couleurs vives, appelées 'couleurs signal', destinées à marquer de façon ponctuelle des éléments signaux (fenêtres, lampes, encadrements, piliers, enseignes, etc.) sont autorisées.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement.

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate et nuancée, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal, et respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

IV Clôtures

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

Les haies traditionnelles existantes seront conservées.

Les nouvelles clôtures seront de type panneaux de grillage galvanisé soudé de maille rectangulaire, d'une hauteur maximum de 2,00m.

Pour les clôtures existantes à la date d'approbation de la révision du PLU :

- les clôtures sur rue en plaques de béton préfabriqué, plaques de tôles ou cannisse, seront prohibées.
- Les clôtures seront majoritairement constituées d'éléments végétaux.

- L'emploi de briques, tuiles ou bris de verre est interdit
- Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou teintés à la masse.

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visible des voies principales.

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public.

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

Les édifices techniques (chaufferie, climatisations, etc.) doivent être intégrés aux volumes bâtis.

VI Divers

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 de la teinte du mur, en alu ou en zinc, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres seront situées en dehors du domaine public.

Les balcons sont interdits.

Article UZ.12 Obligation imposée en matière de stationnement

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

Le portail devra avoir une largeur minimum de 5m.

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, et sans descendre en dessous des seuils énumérés ci-dessous, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

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.

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.

Les normes minimales de stationnement par fonction sont les suivantes :

- logement de fonction : deux places de stationnement par logement, dont une couverte et attenante au bâtiment principal,
- bureau ou services : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
- commerces : une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à la vente,
- artisanat : une place de stationnement par poste de travail, ou dans le cas d'un établissement recevant du public, une place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée à l'accueil du public,
- équipements publics ou d'intérêt collectif :

Établissements assurant une formation : une place de stationnement pour 10 m² se surface de plancher hors d'œuvre affectée aux salles de cours

Autres équipements publics : nombre de place fixée selon la nature, le fonctionnement de l'équipement et sa localisation,

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 lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

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

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger. Tout arbre abattu et détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé.

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

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

Les espaces libres en bordure de la RD n°150 devront faire l'objet d'un traitement paysager spécifique destiné à valoriser l'entrée de l'agglomération.

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 conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Article UZ.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

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, etc.) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité, etc.).

Elle recouvre une superficie d'environ 10,9ha et correspond à des terrains situés en continuité de l'agglomération.

Dans cette zone, pour un secteur, la commune a déterminé un schéma d'aménagement destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

Cette zone comprend un sous-secteur 'AUL' dans lequel les formes architecturales sont libres dans leur expression, et leurs formes.

Article AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

Les terrains de campings et de caravanning,

Les garages collectifs de caravanes,

Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,

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

Les lotissements d'activités,

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,

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

Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées

Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

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

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les équipements publics sous réserve d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
- 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 4 logements au moins, ou que l'opération présente une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 600m², ou qu'elle 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 4 logements ou 600m² de SHON.
 - 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 maximum de 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,
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- 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 collectif,
- 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 puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique,
- les annexes dans la limite par unité d'habitation : d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, d'un abri de jardin, et d'un préau. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * le préau sous réserve d'être accolé à la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - **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
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

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

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

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

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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 4 mètres.

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 80m si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

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

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

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

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

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction 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.

Les puits de forages sont autorisés pour la géothermie et les eaux de lavage mais interdits pour l'alimentation domestique.

II Réseau d'assainissement

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

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées gravitairement ou par l'intermédiaire d'une pompe de relevage.

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

Eaux pluviales

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

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

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

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

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

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées 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

Pour toute construction nouvelle sa façade principale doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour les parcelles à l'angle de 2 voies, dans le respect de la continuité urbaine, l'implantation de toute construction principale respectera l'alignement au minimum d'un des 2 alignements.

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.

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

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

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 inférieure** à 3m.

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 3m

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

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

Article 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 être inférieure à 6 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 m entre la construction principale et une construction annexe non accolée

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

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **30%** **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.

Le coefficient de surface imperméabilisée hors construction principale est fixé à 0.5,

Article AU.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

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

6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables 2 niveaux utilisables
(rez-de chaussée + combles aménageables ou 2 étages pleins en cas de toiture horizontale ou très faiblement inclinée)

- pour les annexes dissociées autorisées :

4m au faîtage pour permettre un RDC 1 niveau utilisable

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.)
- les ouvrages nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif

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

Condition Générale

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

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

Les constructions principales en bois et à ossatures bois typiques de type chalets, et/ou constituées en bois de type rondins ou demi-rondins sont interdites.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

I Façades - matériaux

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes. Elle devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en bois ou en matériau translucide

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

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

L'emploi de bardage métallique ou en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement. Le blanc est exclu. Les teintes seront mates, de préférences foncées.

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

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

Dans le sous-secteur 'AUL' :

- Concernant l'enduit des façades, il n'y a pas de réglementation particulière s'appliquant.
- Concernant l'emploi de bardage métallique ou en bois il n'y a pas de réglementation particulière s'appliquant.

II Toitures - couvertures

Considérations générales à toute les zones AU :

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

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

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.

Pour les abris de jardin :

*** le toit doit être à 2 pentes, ou alors à un pente pour les annexes accolées**

- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Dans les zones 'AU', hors secteur 'AUL' :

Les toitures seront à 2 pans.

La couverture des constructions principales à usage d'habitation doit être exécutée soit en ardoise naturelle, soit en tuiles de teinte nuancée, ou en matériaux similaires ou identiques.

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

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

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

Les pentes des constructions **ayant une couverture à pentes**, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 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,

Dans le sous-secteur 'AUL' :

Concernant la couverture des constructions principales seules les préconisations avec une liste de matériaux interdits s'appliquent.

Les toitures ne sont pas limitées en nombre de pans.

Les toitures terrasses sont autorisées.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ardoise
- gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- tuile très foncée
- brun foncé
- gamme des teintes RAL
 - 7000 à 7008
 - 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal.

Dans le sous-secteur 'AUL' :

Sur la construction principale, des couleurs vives seront possibles sur 15% par façade murale de bâtiment.

IV Clôtures

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

L'emploi de bris de verre est interdit.

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

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

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

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée.

- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

Clôtures sur Rue

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

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

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.

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visible des voies principales.

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

Les capteurs solaires sont autorisés sous conditions. Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public, sauf dans le sous-secteur 'AUL' où aucune règle spécifique n'est imposée.

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

VI 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 gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, en alu ou en pvc d'une teinte approchant de la teinte du mur, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

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,.

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.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

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 lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

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

Les limites parcellaires des voies publiques seront plantées de haies bocagères. Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, cette règle s'applique comme suit :

- en totalité pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Sur 50% de la limite parcellaire pour les limites à l'intérieur de l'opération.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalentes.

Les haies traditionnelles existantes seront de préférence conservées. En cas d'arrachage notamment pour l'implantation d'une clôture, elles devront être replantées en haies traditionnelles.

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 20% du terrain libre concerné.

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.

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 les dispositions générales.

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

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

Les défrichements et les coupes sont soumis 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.

Article AU.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

La zone A comporte deux secteurs. Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement de la zone, les secteurs sont regroupés comme suit :

Composition de la zone de type A

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).

Seuls les bâtiments d'exploitation agricole, ceux liés et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés.

Composition de la zone de type An

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et du patrimoine d'intérêt biologique et paysager.

Ce secteur concerne environ 43ha.

Seules les constructions destinées à abriter les animaux, et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisées, sous réserves des respecter l'environnement et les prescriptions définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000.

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).

Seuls les bâtiments d'exploitation agricole, ceux liés et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés.

Cette zone agricole est concernée en partie par :

- des périmètres de protection des monuments historiques. Tous ces monuments sont situés sur la commune de Saint-Cénéri-le-Gérei (61) :

- Eglise – classé Monument Historique - 12 juillet 1886*
- Chapelle – Inventaire des Monuments Historiques – 12 octobre 1926*
- Auberge des Peintres (les façades et les toitures, la salle du rez-de-chaussée et les deux pièces du premier étage avec leurs peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 29 août 2002*
- Ancienne auberge de Moisy (les façades et les toitures, la salle dite « des décapités » au premier étage, avec ses peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 24 janvier 2003*
- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)*
- un site archéologique :*
 - site n°72 212 001 – La Freulonnière*

Article A.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie,

Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,

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

Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

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

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

Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,

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, à conditions d'être destinées au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole ainsi que les équipements nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissement recevant du public.
- 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, qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et sous réserve de respecter le caractère agricole de la zone,
- les constructions à usage d'habitation principale à condition :
 - - qu'elles soient liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
 - - qu'elles soient implantées à moins de 100 m du siège d'exploitation,
 - - d'être édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments de l'exploitation agricole auxquels elles sont liées,
 - - dans les cas de GAEC ou d'une société, les membres en exercice seront autorisés à construire une maison à usage d'habitation principale à condition qu'elle soit liée et nécessaire à l'activité agricole, et qu'elle soit implantée à moins de 100m des principaux bâtiments 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 150 m des limites des zones Urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU), et à plus de 50 m des limites des zones Nh et NPi,
- les extensions des constructions et des bâtiments existants,
- les nouvelles constructions destinées à des activités accessoires à l'activité agricole (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. 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 de bâtiment après sinistre sans changement de destination : 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 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 puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique.

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. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 6m 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.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques.

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 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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 être inférieure à 80m, et 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 les établissements présentant un risque particulier d'incendie, un poteau d'incendie ou un point d'aspiration aménagé pour les Services d'Incendie et de Secours devra se trouver dans un rayon de moins de 200m. Un débit minimum ou une réserve complémentaire pourra être demandé après étude.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Les puits de forages sont autorisés pour la géothermie et les eaux de lavage mais interdits pour l'alimentation domestique.

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.

Dans la mesure du possible, l'installation d'assainissement devra prévoir un raccord à un futur assainissement collectif. Ce raccord devra se situer au droit de la voie la plus importante desservant la parcelle.

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).

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 m 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 6m.

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 6m.

Toute autre implantation peut être acceptée dans la mesure où il s'agit de l'extension d'une construction existante, 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

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 6m.

Article A.9 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

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

6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables 2 niveaux

- pour les annexes dissociées des constructions à usage d'habitation autorisées :

3,5m au faîtage pour permettre un RDC 1 niveau

- pour les bâtiments agricoles et techniques autorisés :

10m au faîtage 9 m à l'égout du toit

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 de la révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.
- les ouvrages nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif.

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.

Les constructions en bois sont autorisées.

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- toute architecture typique étrangère à la région est interdite
- toute nouvelle construction d'esprit contemporain devra chercher l'harmonie et les cohérences avec les façades avoisinantes existantes, en particulier au niveau des couleurs des enduits utilisés.

I Façades - matériaux

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 favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

II Toitures - couverture

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

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

Sont interdites :

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

Construction d'habitation et annexes liées

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation, et leurs annexes, auront une pente régulière comprise entre 30 et 50°.

Constructions agricoles et autres

Les pentes des constructions seront comprises entre 8 et 20°, 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,
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du projet de révision du PLU, sans toutefois aggraver la situation existante.

III Polychromie

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

Les coloris des bardages doivent favoriser l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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

Le blanc est exclu.

Les teintes seront mates, de préférences foncées.

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

IV Clôtures

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

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

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

Clôtures pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes

Pour les nouvelles clôtures leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Les nouvelles clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 0,40m à 0,80m 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.

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

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

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

Clôtures Agricoles

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

V 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.

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

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public.

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

VII Divers

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

Les vérandas seront en harmonie avec l'aspect général de la construction à laquelle elles s'accrochent, notamment de part leur couleur. Les couleurs seront de teintes mates, et nuancées.

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

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

Les balcons sont interdits

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 devra avoir une largeur minimum de 3m.

Article A.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantations

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 plantations existantes doivent être maintenues et entretenues. Si leur abattage ne peut être évité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales réalisées aux abords de la nouvelle construction.

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 de construction ou d'extension d'une construction existante, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de basse et 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 les Dispositions générales.

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

Article A.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones agricoles sont dites « zones A ».

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

La zone A comporte deux secteurs. Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement de la zone, les secteurs sont regroupés comme suit :

Composition de la zone de type A

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).

Seuls les bâtiments d'exploitation agricole, ceux liés et nécessaires à l'activité agricole, ainsi que les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés.

Composition de la zone de type An

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et du patrimoine d'intérêt biologique et paysager.

Ce secteur concerne environ 43ha.

Seules les constructions destinées à abriter les animaux, et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisées, sous réserves des respecter l'environnement et les prescriptions définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000.

Dispositions applicables a la zone An

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres et du patrimoine d'intérêt biologique et paysager.

Seules les constructions destinées à abriter les animaux, et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisées, sous réserves des respecter l'environnement et les prescriptions définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000.

Cette zone agricole est concernée en partie par :

- un PPRNI :
 - Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001
- un périmètre de protection de sites naturels
 - site classé n°53/61/72 SC 45a – Les Alpes Mancelles
- deux sites Natura 2000 :
 - site n°4002000 – Les Alpes Mancelles
 - site n°4021000 – Haute Vallée de la Sarthe
- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- une ZNIEFF de Type 1 n° 40210003 – Prairie Humides de Mieuxcé

Article An.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

Les carrières,

Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, aux services, aux commerces,

Les constructions à usage de logement, d'habitation,

Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,

Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes,

Les installations classées et les extensions des installations classées existantes,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol,

Les terrassements et drainages,

Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,

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

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à conditions qu'elles soient destinées à abriter des animaux sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 4m au faîtage,
 - ~~le toit doit être à 2 pentes,~~
 - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration :
 - de part leur couleur :
 - le blanc est proscrit,
 - les teintes seront mates,
 - les teintes sombres seront privilégiées,
 - de part leur nature :
 - pour la toiture : les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identique, ou le bois,
 - pour les façades : le bois est recommandé.
 - l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 0,5 hectare, et ne pas accueillir plus de deux constructions par unité foncière,

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

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

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

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Le raccordement se fera 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.

Article An.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour les constructions destinées à abriter des animaux :

- Compte tenu du caractère spécifique de ces constructions autorisées, et afin d'éviter une multiplication et une prolifération contraire à leur destination première, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 0,5ha, et ne pas accueillir plus de deux constructions par unité foncière.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de 10 m 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 An.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

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

Sans objet.

Article An.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions sera inférieure à 20m² par unité.

Article An.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions destinées à abriter les animaux :

2,80m à l'égout du toit, et 4m 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 de la révision 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 An.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 naturel.

Les constructions en bois sont autorisées.

I Façades - matériaux

L'usage du bois est recommandé.

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 favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

II Toitures - couverture

Les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identique, ou le bois.

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

Le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente en cas de bâtiment accolé.

Les toitures terrasses sont interdites.

III Polychromie

Les coloris des bardages doivent favoriser l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

Le blanc est exclu.

Les teintes seront mates, de préférences foncées.

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

IV Clôtures

Toutes les clôtures seront inférieures à 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur foncée,
- soit d'une haie simple mixte (mixité des végétaux)

Clôtures Agricoles

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

V Divers

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

Article An.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Sans objet

Article An.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantations

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 plantations existantes doivent être maintenues et entretenues. Si leur abattage ne peut être évité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales réalisées aux abords de la nouvelle construction.

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 de construction ou d'extension d'une construction existante, des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de basse et 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 les dispositions générales.

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

Dans les prairies bordant la Sarthe le nivellement et le drainage de ces espaces sont interdits.

Pour les cultures bordant la Sarthe, une bande enherbée de 5m minimum le long de la Sarthe devra être respectée.

Article An.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte sept secteurs. Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement de la zone, les secteurs sont regroupés comme suit :

Composition des zones de type N

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. Ce secteur correspond aux lieux-dits suivants :

le Bois des Rogers, les Petites Landes, les Grandes Landes, le Grand Pré, la Croix des Rogers, Bel Air, le Mineraï, le Petit Mineraï, les Minerais, les Aunays, le château d'eau, la Cussonnière, les Vaux, la Freulonnière, le Rocher, la Huttière, la Michardière, Bois Poulard, la Noterie, la Merancière, la Brasserie, les Petits Parcs, le Pré de la Bigrie, la Bigrie, la Brousse, la Vanrie, Gagné, la Rousselière, la Jossière, le Tertre, l'Ancelière, la Godfraine, la Métairie, le Grand Mesnil, le Petit Mesnil, le Patis Halbron, la Gironnière, la Bougonnière, les Trottinières, le Pré, la Beslière, la Racinière, la Radonnière, l'Aunay, la Bretonnière, la Rivière, les Ruaux, la Boulardière, les GAULTiers, la Ratière, la Cousinière, le Bois des Moulins, les Champs Roux, le Clos Moulé, la Pouplinière, le Domaine, le Mineraï, le Château, la Barberie, la Louverie.

Le secteur Nh : correspond à des terrains permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère. Ce secteur concerne environ 8,7ha et correspond aux lieux-dits suivants :

Haute-roche, Patis Halbron, l'Ouche.

Composition des zones de type NP

Il s'agit de zones naturelles et forestières à vocation de protection des espaces naturels

Le secteur NPn : il s'agit d'une zone naturelle de protection renforcée. Ce secteur correspond à des terrains naturels inclus dans un site classé/inscrit ainsi que dans des périmètres de sites Natura 2000. L'utilisation des sols doit respecter les prescriptions liées au site classé/inscrit, et celles définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000. Ce secteur est également concerné par 2 PPRNI. Ce secteur concerne environ 95ha et concerne les hameaux et lieux-dits suivants :

Senou, les Ecotais, Le Patisseau, la Guéroisière

Le secteur NPn : correspond à des zones humides d'intérêts répertoriées sur la commune. Ce secteur concerne environ 76ha.

Composition des zones de type NT

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour l'implantation d'activités touristiques.

Le règlement de la zone vise à prendre en compte les activités touristiques et de loisirs existantes ainsi que leur développement.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur NTI (base) : correspond aux terrains destinés au tourisme et aux loisirs, à savoir le développement de la Base de Loisir des Plein Air située au hameau du Pont, et un terrain proche du Moulins du Désert pour l'activité de Kayak. Ce secteur concerne environ 1ha.

Le secteur NTd (désert) : correspond à des terrains situés à proximité du Moulins du Désert. Ces terrains ont pour vocation à favoriser le maintien et le développement de l'activité touristique du Moulins du Désert et de permettre l'implantation de chalets. Ce secteur concerne environ 1,6ha.

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 concernée en partie par :

- un PPRNI :
 - Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001
- des périmètres de protection des monuments historiques. Tous ces monuments sont situés sur la commune de Saint-Cénéri-le-Gérei (61) :
 - Eglise – classé Monument Historique - 12 juillet 1886
 - Chapelle – Inventaire des Monuments Historiques – 12 octobre 1926
 - Auberge des Peintres (les façades et les toitures, la salle du rez-de-chaussée et les deux pièces du premier étage avec leurs peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 29 août 2002
 - Ancienne auberge de Moisy (les façades et les toitures, la salle dite « des décapités » au premier étage, avec ses peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 24 janvier 2003
- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- des Espaces Boisés Classés
- deux sites archéologiques :
 - site n°72 212 001 – La Freulonnière
 - site n°72 212 002 – Le Clos du Bourg

Cette zone est découpée en 2 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 naturels permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère. Ce secteur concerne environ 8,7ha.

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 garages collectifs de caravanes, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article N.2,

Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, aux services, aux commerces,

Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,

Les défrichements dans les espaces boisés classés au plan de zonage à l'exception des propriétaires disposant d'un Plan Simple de Gestion,

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,

Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,

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, etc.) concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage à condition qu'ils ne portent pas atteinte au dit bâtiment et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et dans la limite d'un logement par groupement de bâtiment. Les changements d'affectation sont autorisés à condition d'être situés à plus de 100m de tout bâtiment agricole en activité au moment du changement d'affectation.
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve que la surface **de plancher hors œuvre nette (SHON)** après extension ne dépasse pas :
200 m² si la **SHON surface de plancher** avant extension est inférieure ou égale à 134 m²
1,5 la **SHON surface de plancher** avant extension si la **SHON surface de plancher** avant extension est supérieure à 134 m²

Nota : Pour les éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage, et sous réserve d'un usage d'habitation, l'extension aux conditions mentionnées ci-dessus n'est autorisée qu'après la fin des travaux de rénovation – réhabilitation.

- 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,
- dans les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, les garages collectifs de caravanes à la condition d'être couverts et non visibles,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- les dépôts ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires à la valorisation des déchets verts, et à l'activité agricole (silo, fourrage),
- la réalisation d'un sous-sol sous une construction ne peut être autorisée qu'après la réalisation d'une étude de sol, laquelle doit définir les restrictions éventuelles liées au sol. Ce sous-sol ne pourra dépasser le niveau naturel du sol. Tous les sous-sols autorisés doivent être à un niveau inférieur au niveau naturel du terrain, avant terrassement. Les sous-sols demi enterrés sont strictement interdits,
- 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 Nh,
- le changement d'affectation et la rénovation de locaux existants pour un usage d'habitation ou des activités de type gîte rural sous réserve que ledit bâtiment ait été spécifiquement désigné sur le plan de zonage,
- la construction d'annexes dans la limite d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, **d'une piscine** et d'une véranda par unité d'habitation. Cette construction doit se faire sur la même unité foncière que l'habitation ou sur une unité foncière jointive,
- dans les bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, - les activités artisanales (les dépôts même couverts, sont interdits),
- la jonction entre deux bâtiments non jointifs distants de moins de 6m sur une même unité foncière, et uniquement pour un usage d'habitation,
- les abris de jardin 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 2,80m au faîtage,
 - ~~le toit doit être à 2 pans, ou alors à un pente pour les annexes accolées,~~
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - pour la toiture, à l'exception du bois, les matériaux bruts non teintés sont interdits,
 - 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 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 de 3,5m au faîtage,
 - **le toit doit être à 2 pans,**
 - les constructions seront closes sur 3 côtés au maximum,
 - pour la toiture, les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identiques, 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 proscrié ; les teintes sombres seront privilégiées.
 - l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 0,5ha, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

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)**

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 avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

II Voirie

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

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.

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.

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.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera 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 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.

Une étude de sol déterminera si les constructions doivent :

- soit se raccorder au réseau d'assainissement pluvial s'il existe, ou mettre en place toutes les infrastructures correspondantes nécessaires.
- soit avoir à la charge du constructeur les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales.

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 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 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).

~~Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.~~

~~Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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.~~

~~En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'»épuration autonome.~~

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- Compte tenu du caractère spécifique de ces constructions autorisées, et afin d'éviter une multiplication et une prolifération contraire à leur destination première, l'unité foncière doit avoir une superficie minimale de 0,5ha, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres 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 3m. Toutefois, lorsqu'il y a en limites séparatives une ou des haies à protéger répertoriées sur le plan de zonage, toutes les constructions devront respecter un recul de 1m par rapport à ces limites.

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 6 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 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 6 m.

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

San Objet.

Article N.10 Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'au faîtage. Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux, la hauteur est calculée à l'égout du toit et 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 , :

6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables- 2 niveaux

- pour les annexes dissociées autorisées : **3,5m au faîtage 1 niveau**

- pour les bâtiments techniques et agricoles autorisés : **10m au faîtage- 9 m à l'égout du toit**

- pour les abris de jardins autorisés : 2,80m au faîtage

- pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux autorisés : 2,50m à l'égout du toit, et de 3,5m 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,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision 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 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 annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

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

Pour la construction à usage d'habitation, toute architecture typique étrangère à la région est interdite

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

I Façades - matériaux

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

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.

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.

Si cela est techniquement possible, les façades des bâtiments en pierres seront jointées.

Pour les abris de jardin :

- le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- 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.

II Toitures - couverture

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.

La couverture des constructions principales doit être exécutée soit en ardoises naturelles, soit en tuiles de terre cuite naturelle, plates et de couleur sombre.

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

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.

Le débordement des toitures nouvelles sur pignon ne dépassera pas l'épaisseur d'un chevron.

Les bas de toits seront de 20 à 25cm maximum

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

Pour les abris de jardin :

- le toit doit être à 2 pans, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- pour la toiture, à l'exception du bois, les matériaux bruts non teintés sont interdits,
- le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- le toit doit être à 2 pans
- le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,
- 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.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 35 et 45°, sauf pour :

- les abris de jardins,
- 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 annexes accolées où la toiture peut avoir une pente inférieure à 45°

III Polychromie

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.

Les coloris des bardages doivent favoriser l'intégration des bâtiments dans l'environnement.

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

Le blanc est exclu.

Les teintes seront mates, de préférence foncées.

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

Pour les abris de jardin :

- le blanc est pros crit ; les teintes sombres seront privilégiées,

Pour les constructions non liées à une exploitation agricole, destinées à abriter des animaux :

- de part leur couleur : le blanc est pros crit ; les teintes sombres seront privilégiées.

○

IV Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les clôtures pourront être 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), la hauteur totale devant être comprise entre 1,20m et 1,80m maximum,

- soit d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,80m maximum, doublé ou non d'une haie,

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.

V 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.

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visible des voies principales

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public.

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

VII Divers

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate et 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.

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

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

Les balcons aux étages interdits.

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.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non. Ces stationnements devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

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 lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

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

Les zones classées « espaces boisés classés » sont rigoureusement inconstructibles. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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 (création, extension, changement d'affectation), des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de hautes et basses tiges.

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 les dispositions générales.

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

Article N.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte sept secteurs. Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement de la zone, les secteurs sont regroupés comme suit :

Composition des zones de type N

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. Ce secteur correspond aux lieux-dits suivants :

le Bois des Rogers, les Petites Landes, les Grandes Landes, le Grand Pré, la Croix des Rogers, Bel Air, le Mineraï, le Petit Mineraï, les Minerais, les Aunays, le château d'eau, la Cussonnière, les Vaux, la Freulonnière, le Rocher, la Huttière, la Michardière, Bois Poulard, la Noterie, la Merancière, la Brasserie, les Petits Parcs, le Pré de la Bigrie, la Bigrie, la Brousse, la Vanrie, Gagné, la Rousselière, la Jossière, le Tertre, l'Ancelière, la Godfraine, la Métairie, le Grand Mesnil, le Petit Mesnil, le Patis Halbron, la Gironnière, la Bougonnière, les Trottinières, le Pré, la Beslière, la Racinière, la Radonnière, l'Aunay, la Bretonnière, la Rivière, les Ruaux, la Boulardièrre, les GAULTiers, la Ratière, la Cousinière, le Bois des Moulins, les Champs Roux, le Clos Moulé, la Pouplinière, le Domaine, le Mineraï, le Château, la Barberie, la Louverie.

Le secteur Nh : correspond à des terrains permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère. Ce secteur concerne environ 8,7ha et correspond aux lieux-dits suivants :

Haute-roche, Patis Halbron, l'Ouche.

Composition des zones de type NP

Il s'agit de zones naturelles et forestières à vocation de protection des espaces naturels

Le secteur NPn : il s'agit d'une zone naturelle de protection renforcée. Ce secteur correspond à des terrains naturels inclus dans un site classé/inscrit ainsi que dans des périmètres de sites Natura 2000. L'utilisation des sols doit respecter les prescriptions liées au site classé/inscrit, et celles définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000. Ce secteur est également concerné par 2 PPRNI. Ce secteur concerne environ 95ha et concerne les hameaux et lieux-dits suivants :

Senou, les Ecotais, Le Patisseau, la Guéroisière

Le secteur NPp : correspond à des zones humides d'intérêts répertoriées sur la commune. Ce secteur concerne environ 76ha.

Composition des zones de type NT

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour l'implantation d'activités touristiques.

Le règlement de la zone vise à prendre en compte les activités touristiques et de loisirs existantes ainsi que leur développement.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur NTI (base) : correspond aux terrains destinés au tourisme et aux loisirs, à savoir le développement de la Base de Loisir des Plein Air située au hameau du Pont, et un terrain proche du Moulins du Désert pour l'activité de Kayak. Ce secteur concerne environ 1ha.

Le secteur NTd (désert) : correspond à des terrains situés à proximité du Moulins du Désert. Ces terrains ont pour vocation à favoriser le maintien et le développement de l'activité touristique du Moulins du Désert et de permettre l'implantation de chalets. Ce secteur concerne environ 1,6ha.

Dispositions applicables aux zones NP

Caractère de la zone

Il s'agit de zones naturelles et forestières à vocation de protection des espaces naturels.

Ces zones sont concernées en partie par :

- un PPRNI
- des périmètres de protection des monuments historiques
- des périmètres de protection de sites naturels
- des sites Natura 2000
- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Le secteur NPn : correspond à des terrains naturels inclus dans un site classé/inscrit ainsi que dans des périmètres de sites Natura 2000. L'utilisation des sols doit respecter les prescriptions liées au site classé/inscrit, et celles définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000. Ce secteur concerne environ 95ha.

Cette zone est concernée en partie par :

- un PPRNI :
 - Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001
- des périmètres de protection des monuments historiques. Tous ces monuments sont situés sur la commune de Saint-Cénéri-le-Gérei (61) :
 - Eglise – classé Monument Historique - 12 juillet 1886
 - Chapelle – Inventaire des Monuments Historiques – 12 octobre 1926
 - Auberge des Peintres (les façades et les toitures, la salle du rez-de-chaussée et les deux pièces du premier étage avec leurs peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 29 août 2002
 - Ancienne auberge de Moisy (les façades et les toitures, la salle dite « des décapités » au premier étage, avec ses peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 24 janvier 2003
- deux périmètres de protection de sites naturels
 - site classé SC 45a – Les Alpes Mancelles
 - site inscrit SI 45b – Les Alpes Mancelles
- deux sites Natura 2000 :
 - site n°4002000 – Les Alpes Mancelles
 - site n°4021000 – Haute Vallée de la Sarthe
- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)
- une ZNIEFF de Type 1 n° 40210003 – Prairie Humides de Mieucé

Cette zone comprend un sous-secteur :

- le secteur NPb : correspond aux zones humides d'intérêts répertoriées sur la commune et devant être protégées et maintenues afin de préserver la richesse naturelle représentée. Ce secteur concerne environ 76ha.

Article NP.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,
Les constructions à usage d'habitation
Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, aux services, aux commerces,
Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,
Les terrains de campings et de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes,
Les garages collectifs de caravanes,
Les installations classées et les extensions des installations classées existantes,
Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,
Les dépôts et stockage de toute nature même couverts
Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,
Dans le secteur NPh : les terrassements et les drainages

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

Dans le secteur NPn sont seuls autorisés, et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

- 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, qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et sous réserve de respecter le caractère naturel de la zone,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU sous réserve que la surface hors œuvre nette (SHON) après extension ne dépasse pas :
200 m² si SHON avant extension est inférieure ou égale à 134 m²
1,5 SHON avant extension si SHON avant extension est supérieure à 134 m²

Nota : Pour les éléments du patrimoine identifié sur le plan de zonage, et sous réserve d'un usage d'habitation, l'extension aux conditions mentionnées ci-dessus n'est autorisée qu'après la fin des travaux de rénovation – réhabilitation.

- la jonction entre deux bâtiments non jointifs distants de moins de 6m sur une même unité foncière, et uniquement pour un usage d'habitation,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- dans les prairies bordant la Sarthe, le nivellement et le drainage de ces espaces sont interdits,
- les constructions destinées à abriter des animaux sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - être située en dehors de la zone d'aléa fort du Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 4m au faîtage,
 - le toit doit être à 2 pentes,
 - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - pour la toiture, les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identique, ou le bois,
 - pour les façades, les matériaux utilisés seront le bois ou des matériaux d'aspect similaires ou identique.
 - le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées.
 - l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

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

- les affouillements, creusements et exhaussements nécessaires à l'entretien des collecteurs
- 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, qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur, et sous réserve de respecter le caractère naturel de la zone,
- les constructions destinées à abriter des animaux sous réserve du respect des conditions suivantes :
 - être située en dehors de la zone d'aléa fort du Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 4m au faîtage,
 - le toit doit être à 2 pentes,
 - les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration,
 - pour la toiture, les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identique, ou le bois,
 - pour les façades, les matériaux utilisés seront le bois ou des matériaux d'aspect similaires ou identique.
 - le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées.
 - l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

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

I Accès

Les accès et voirie doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent.

Les accès et voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie.

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 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

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

Article NP.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.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage de logement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Le raccordement se fera dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Les puits de forages sont autorisés pour la géothermie et les eaux de lavage mais interdits pour l'alimentation domestique.

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 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 doivent être adaptés à l'opération et au terrain pour permettre, après stockage, l'écoulement, vers le fossé ou le collecteur le plus proche, des eaux pluviales si elles ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

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 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 NP.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).

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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.

Pour les constructions destinées à abriter des animaux, l'unité foncière doit avoir une superficie d'au moins 1 hectare, et ne pas accueillir plus d'une construction par unité foncière.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres 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 NP.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 3m. Toutefois, lorsqu'il y a en limites séparatives une ou des haies à protéger répertoriées sur le plan de zonage, toutes les constructions devront respecter un recul de 1m par rapport à ces limites.

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 6 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 NP.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 6 m.

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

Article NP.9 Emprise au sol des constructions

Pour les constructions destinées à abriter des animaux leur emprise au sol doit être inférieure à 20m².

Pour les autres constructions : Sans Objet.

Article NP.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 jusqu'au faîtage.

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne devra pas aggraver la situation existante.

Pour les constructions destinées à abriter des animaux leur hauteur doit être au plus égale à 2,80m à l'égout du toit, et 4m 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,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Condition Générale

Tout projet d'aménagement d'une construction existante 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 annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou en bois.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

Les vérandas ne seront pas implantées en façade du domaine public.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

I Façades - matériaux

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. Les extensions en bois sont autorisées.

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 sont interdits dans le cadre des constructions principales. Ils doivent avoir des coloris en harmonie avec l'environnement

Les bardages bois sont autorisés.

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, moellons en mauvais état,...) est interdit.

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

Pour les constructions destinées à abriter des animaux, les matériaux utilisés seront le bois ou des matériaux d'aspect similaires ou identique. Les constructions seront closes sur 3 côtés maximum,

II Toitures - couverture

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

La toiture de la construction principale sera à deux versants ou avec des arêtières selon la disposition du bâtiment.

Pour les constructions destinées à abriter des animaux :

- le toit doit être à 2 pans

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. Au hameau du Pont, la couverture des vérandas sera identique à celle de la construction principale.

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

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

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

A l'exception des constructions destinées à abriter des animaux traitées ci-dessous, les matériaux autorisés pour les couvertures des constructions, annexes comprises, y compris dans le cadre de la restauration sont :

- La tuile en terre cuite plate à raison de 70 tuiles par m² en moyenne
- l'ardoise à pureau droit de taille maximale 32*22cm
- Le zinc
- Le verre

Pour les constructions destinées à abriter des animaux les matériaux autorisés pour les couvertures sont :

- la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaires ou identique, ou le bois,

Pour les vérandas, les matériaux transparents sont autorisés.

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

Les toitures terrasses sont interdites.

III Polychromie

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

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ardoise
- gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- tuile très foncée
- brun foncé
- gamme des teintes RAL
 - 7000 à 7008
 - 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal, et respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

IV 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

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), l'ensemble devant être compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur,

- soit d'un mur plein compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur, enduit de la même couleur que la façade de la construction,
- soit d'une grille ou d'un grillage rigide d'une teinte en harmonie avec l'environnement, ou balustrade (pvc, bois peint ou bois traité), l'ensemble devant être compris entre 1,20m et 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures constituées en mur le seront :

- soit de pierres apparentes, jointoyés au nu du mur
- soit en matériaux contemporains à condition que 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'emploi de briques, tuiles ou bris de verre sont interdits.

Les clôtures séparatives entre riverains seront constituées d'un mur surmonté d'une grille ou d'un grillage rigide ou seulement d'un grillage, la hauteur totale n'excédant pas 1,80m de hauteur.

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 teintés à la masse.

Les balustrades seront en bois traité, ou peintes selon les modalités définies au paragraphe précédent III Polychromie.

Les plaques en béton sont interdites.

V Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges dans le respect de 1/3 – 2/3, sauf pour l'existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

Les volets roulants sont interdits.

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visibles des voies principales. Les paraboles blanches sont interdites.

Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public. Ceux posés en toitures seront affleurant et intégrés à la toiture.

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

VII Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou dans la clôture.

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

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

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

Les balcons aux étages sont interdits.

Article NP.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.

Article NP.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations

Les zones classées « espaces boisés classés » sont rigoureusement inconstructibles. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans ces Espaces Boisés Classés, l'entretien des espaces boisés respectera notamment les conditions suivantes :

- Maintien de 50% du couvert végétal
- Maintien du mélange d'essences : Aulne glutineux, Frêne commun
- Entretien respectueux pour un éclaircissement du cours d'eau (abattage d'arbres, éclaircie sélective, débroussaillage manuel)

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 constituants, 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 (création, extension, changement d'affectation), des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de hautes et basses tiges.

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 les Dispositions générales.

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

La restauration des haies situées en bord des cours d'eau se fera par la plantation d'Aulnes et/ou de frênes.

Les haies situées en bord des cours d'eau (cordon de ripisylve à base d'Aulnes, de Frêne, berges plantées de peupliers) seront entretenues en respectant notamment les conditions suivantes : maintien des souches d'arbres morts, débroussaillage, et taille douce des arbres conservés.

Dans les prairies bordant la Sarthe le nivellement et le drainage de ces espaces sont interdits.

Pour les cultures bordant la Sarthe, une bande enherbée de 5m minimum le long de la Sarthe devra être respectée.

Article NP.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Caractère dominant de ces zones

Généralités

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comporte sept secteurs. Afin de permettre une meilleure compréhension du règlement de la zone, les secteurs sont regroupés comme suit :

Composition des zones de type N

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. Ce secteur correspond aux lieux-dits suivants :

le Bois des Rogers, les Petites Landes, les Grandes Landes, le Grand Pré, la Croix des Rogers, Bel Air, le Mineraï, le Petit Mineraï, les Minerais, les Aunays, le château d'eau, la Cussonnière, les Vaux, la Freulonnière, le Rocher, la Huttière, la Michardière, Bois Poulard, la Noterie, la Merancière, la Brasserie, les Petits Parcs, le Pré de la Bigrie, la Bigrie, la Brousse, la Vanrie, Gagné, la Rousselière, la Jossière, le Tertre, l'Ancelière, la Godfraine, la Métairie, le Grand Mesnil, le Petit Mesnil, le Patis Halbron, la Gironnière, la Bougonnière, les Trottinières, le Pré, la Beslière, la Racinière, la Radonnière, l'Aunay, la Bretonnière, la Rivière, les Ruaux, la Boulardière, les GAULTiers, la Ratière, la Cousinière, le Bois des Moulins, les Champs Roux, le Clos Moulé, la Pouplinière, le Domaine, le Mineraï, le Château, la Barberie, la Louverie.

Le secteur Nh : correspond à des terrains permettant l'accueil limité de nouvelles constructions pour un usage d'habitation, sous réserve d'une intégration paysagère. Ce secteur concerne environ 8,7ha et correspond aux lieux-dits suivants :

Haute-roche, Patis Halbron, l'Ouche.

Composition des zones de type NP

Il s'agit de zones naturelles et forestières à vocation de protection des espaces naturels

Le secteur NPn : il s'agit d'une zone naturelle de protection renforcée. Ce secteur correspond à des terrains naturels inclus dans un site classé/inscrit ainsi que dans des périmètres de sites Natura 2000. L'utilisation des sols doit respecter les prescriptions liées au site classé/inscrit, et celles définies dans les documents d'objectifs des sites Natura 2000. Ce secteur est également concerné par 2 PPRNI. Ce secteur concerne environ 95ha et concerne les hameaux et lieux-dits suivants :

Senou, les Ecotais, Le Patisseau, la Guéroisière

Le secteur NPh : correspond à des zones humides d'intérêts répertoriées sur la commune. Ce secteur concerne environ 76ha.

Composition des zones de type NT

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour l'implantation d'activités touristiques.

Le règlement de la zone vise à prendre en compte les activités touristiques et de loisirs existantes ainsi que leur développement.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur NTI (base) : correspond aux terrains destinés au tourisme et aux loisirs, à savoir le développement de la Base de Loisir des Plein Air située au hameau du Pont, et un terrain proche du Moulins du Désert pour l'activité de Kayak. Ce secteur concerne environ 1ha.

Le secteur NTd (désert) : correspond à des terrains situés à proximité du Moulins du Désert. Ces terrains ont pour vocation à favoriser le maintien et le développement de l'activité touristique du Moulins du Désert et de permettre l'implantation de chalets. Ce secteur concerne environ 1,6ha.

Dispositions applicables à la zone NT

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle réservée pour l'implantation d'activités touristiques et de loisirs.

Le règlement de la zone vise à prendre en compte les activités touristiques et de loisirs existantes ainsi que leur développement.

Cette zone est découpée en 2 secteurs :

Le secteur NTI (base) : correspond aux terrains destinés au tourisme et aux loisirs, à savoir le développement de la Base de Loisir des Plein Air située au hameau du Pont, et un terrain proche du Moulins du Désert pour l'activité de Kayak. Ce secteur concerne environ 1ha.

Cette zone est concernée en partie par :

- un PPRNI :

- Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001

- des périmètres de protection des monuments historiques. Tous ces monuments sont situés sur la commune de Saint-Cénéri-le-Gérei (61) :

- Eglise – classé Monument Historique - 12 juillet 1886

- Chapelle – Inventaire des Monuments Historiques – 12 octobre 1926

- Auberge des Peintres (les façades et les toitures, la salle du rez-de-chaussée et les deux pièces du premier étage avec leurs peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 29 août 2002

- Ancienne auberge de Moisy (les façades et les toitures, la salle dite « des décapités » au premier étage, avec ses peintures murales) - Inventaire des Monuments Historiques – 24 janvier 2003

- un site Natura 2000 :

- site n°4002000 – Les Alpes Mancelles

- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

Le secteur NTd (désert) : correspond à des terrains situés à proximité du Moulins du Désert. Ces terrains ont pour vocation à favoriser le maintien et le développement de l'activité touristique du Moulins du Désert et de permettre l'implantation de chalets. Ce secteur concerne environ 1,6ha.

Cette zone est concernée en partie par :

- un PPRNI :

- Plan de prévention des risques d'inondations de La Sarthe approuvé par arrêté inter préfectoral Sarthe-Orne du 22 Mai 2001

- un périmètre de ZPPAUP (zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager)

- une ZNIEFF de Type 1 n° 40210003 – Prairie Humides de Mieuxcé

Article NT.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'agriculture,
- Les mobil-homes,
- Les terrains de caravanning et le stationnement non couvert de caravanes,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées et les extensions des installations classées existantes,
- Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,
- Les dépôts et stockage de toute nature même couverts
- Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,
- Les maisons habitations,
- Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone, et des différents secteurs,
- Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,
- Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

Dans les secteurs NTd (désert) :

- Les affouillements et les exhaussements du sol supérieurs à 1m.

Dans les secteurs NTL (base) :

- Les terrains de campings

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

Dans le secteur NTL (base) sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les constructions à destination de loisirs, de gîte rural, et d'accueil touristique sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - être complémentaire à la base de plein air du Parc Naturel Régional Normandie Maine destinée à la sensibilisation à la découverte du milieu naturel et située dans la même zone,
 - la totalité de l'emprise au sol des nouvelles constructions doit être au maximum de 150m²,
- les affouillements et les exhaussements du sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone,
- l'aménagement des aires d'embarquement et de débarquement des canoës-kayaks
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique

Dans le secteur NTd (désert) sous réserve d'une bonne intégration au site et qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone :

- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique
- les chalets en bois à vocation touristique sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - être une activité complémentaire à une activité de gîte rural dans la même zone,
 - leur emprise au sol doit être comprise entre 20m² et 50m²,
 - leur hauteur doit être au plus égale à 2,50m à l'égout du toit, **et à 3,5m au faîtage,**
 - le toit doit être à 2 pans,
 - le bois est obligatoire comme matériau de façade,
 - pour la toiture, les matériaux utilisés seront la tuile plate, l'ardoise, ou des matériaux d'aspect similaire ou identique, ou le bois,
 - les matériaux utilisés doivent faciliter leur intégration notamment de part leur couleur : le blanc est proscrit ; les teintes sombres seront privilégiées,
 - la construction sera limitée à 10 unités,

- un assainissement semi-collectif pour l'ensemble des constructions présentes sur une même unité foncière sera réalisé

Article NT.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 dans tous les cas avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

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

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.

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.

Article NT.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.

I Réseau d'alimentation d'eau potable

Toute construction à usage de logement 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 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.

Dans le secteur NTd (désert) :

- un assainissement semi-collectif pour l'ensemble des constructions de type chalet présentes sur une même unité foncière sera réalisé

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être adaptés à l'opération et au terrain pour permettre, après stockage, l'écoulement, vers le fossé ou le collecteur le plus proche, des eaux pluviales si elles ne présentent pas de risque pour le milieu naturel.

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 au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article NT.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sauf dans le secteur NTd où aucune limite minimale n'est fixée, dans la zone NT pour les constructions destinées 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).

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus des divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectués conformément à un permis de construire prévu à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision 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 aux normes en vigueur de l'assainissement existant.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance minimale de :

- 15 m par rapport à l'axe des routes départementales
- 5 m de la limite d'emprise des autres 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 NT.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Dans le secteur NTd (désert) :

- les constructions devront respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

Article NT.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 6 m.

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

Dans le secteur NTd (désert) :

- les constructions ne pourront être contiguës, et devront être à une distance l'une de l'autre variant entre 4 et 15m.

Article NT.9 Emprise au sol des constructions

San Objet.

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

- aux constructions qui ne reposent pas sur le sol (cabanes perchées, nids, œufs.....)

Dans le secteur NTl (base) :

- la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **8m au faîtage** **2 niveaux utilisables.**

Dans le secteur NTd (désert) :

- la hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **2,50m à l'égout du toit, et 3,5m au faîtage**, **1 niveau utilisable.**

Article NT.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 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 sont autorisées.

Dans le secteur NTd (désert) :

- un plan d'ensemble de l'unité foncière définira une homogénéité des constructions.

I Façades - matériaux

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes. Les extensions en bois sont autorisées.

Les bardages bois ou métallique sont autorisés.

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, moellons en mauvais état,...) est interdit.

II Toitures - couverture

Prescriptions générales

Pour les Habitations Légères de Loisirs, et les chalets, le toit doit être à 2 pentes.

La toiture de la construction principale sera à deux versants ou avec des arêtières selon la disposition du bâtiment.

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

Les toitures des constructions anciennes conserveront leurs pentes originelles.

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

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

Pour les vérandas, les matériaux transparents sont autorisés.

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

Les toitures terrasses sont interdites.

Dans le secteur NTl (base) :

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

- La tuile en terre cuite plate à raison de 70 tuiles par m² en moyenne, ou des matériaux d'aspect similaire ou identique
- l'ardoise à pureau droit de taille maximale 32*22cm, ou des matériaux d'aspect similaire ou identique
- Le zinc
- Le verre, ou des matériaux d'aspect similaire ou identique
- - Matériau translucide

Dans le sous-secteur NTd (désert) :

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

- La tuile en terre cuite plate à raison de 70 tuiles par m² en moyenne, ou des matériaux d'aspect similaire ou identique
- l'ardoise à pureau droit de taille maximale 32*22cm, ou des matériaux d'aspect similaire ou identique
- Le bois

III Polychromie

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

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

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

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ardoise
- gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- tuile très foncée
- brun foncé
- gamme des teintes RAL

- 7000 à 7008

- 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement

IV Clôtures

Toutes les clôtures seront inférieures à 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures donnant sur le domaine public seront constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage rigide de couleur foncée d'une teinte selon les modalités définies au paragraphe précédent III Polychromie.,
- soit d'une haie simple mixte(mixité des végétaux)

V Ouvertures

Les proportions des fenêtres et ouvertures seront plus hautes que larges dans le respect de $1/3 - 2/3$, sauf pour l'existant à la date d'approbation de la révision du PLU.

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

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

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Les paraboles blanches sont interdites.

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

Les capteurs solaires et les équipements (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

VII Divers

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou dans la clôture.

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

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

Les souches anciennes des cheminées seront conservées.

Les balcons aux étages sont interdits.

Article NT.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 stationnement sera assuré sur l'unité foncière, et ne pourra amener la traversée d'une voirie départementale ou communale pour se rendre aux bâtiments.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir des aires de stationnement pour les deux roues motorisées ou non. Ces stationnements devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

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.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

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 lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article NT.13 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.

Les chemins creux et les sentiers de randonnées présents sur le territoire communal, et les haies et les écrans végétaux de type bocage les constituants, 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 (création, extension, changement d'affectation), des plantations et aménagements doivent être constitués par des arbres de hautes et basses tiges.

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 les Dispositions générales.

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

La restauration des haies situées en bord des cours d'eau se fera par la plantation d'aulnes et/ou de frênes.

Les haies situées en bord des cours d'eau (cordon de ripisylve à base d'Aulne, de Frêne, berges plantées de peupliers) seront entretenues en respectant notamment les conditions suivantes : maintien des souches d'arbres morts, débroussaillage, et taille douces des arbres conservés.

Article NT.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant.