

Commune de Oiseau le Petit
(DEPARTEMENT DE LA SARTHE)

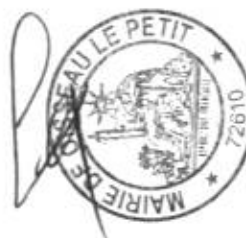
Plan Local de l'urbanisme

Modification - Notice explicative

Vu pour être annexé à l'arrêté du Conseil Municipal en date du – 8 DEC. 2015

Monsieur Le Maire,

**Le Maire,
Patrick GOYER**



Préambule

La procédure de modification est la procédure d'évolution du PLU de droit commun, c'est-à-dire la plus communément utilisée.

PROCEDURE DE MODIFICATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent document a été conçu comme un guide pratique qui, sous forme de fiches, explique étape par étape la procédure de modification d'un POS ou PLU.

Complété par les modèles de documents (courriers, arrêtés, délibérations), il doit permettre de mener à bien la modification d'un POS ou PLU.

Champ d'application :

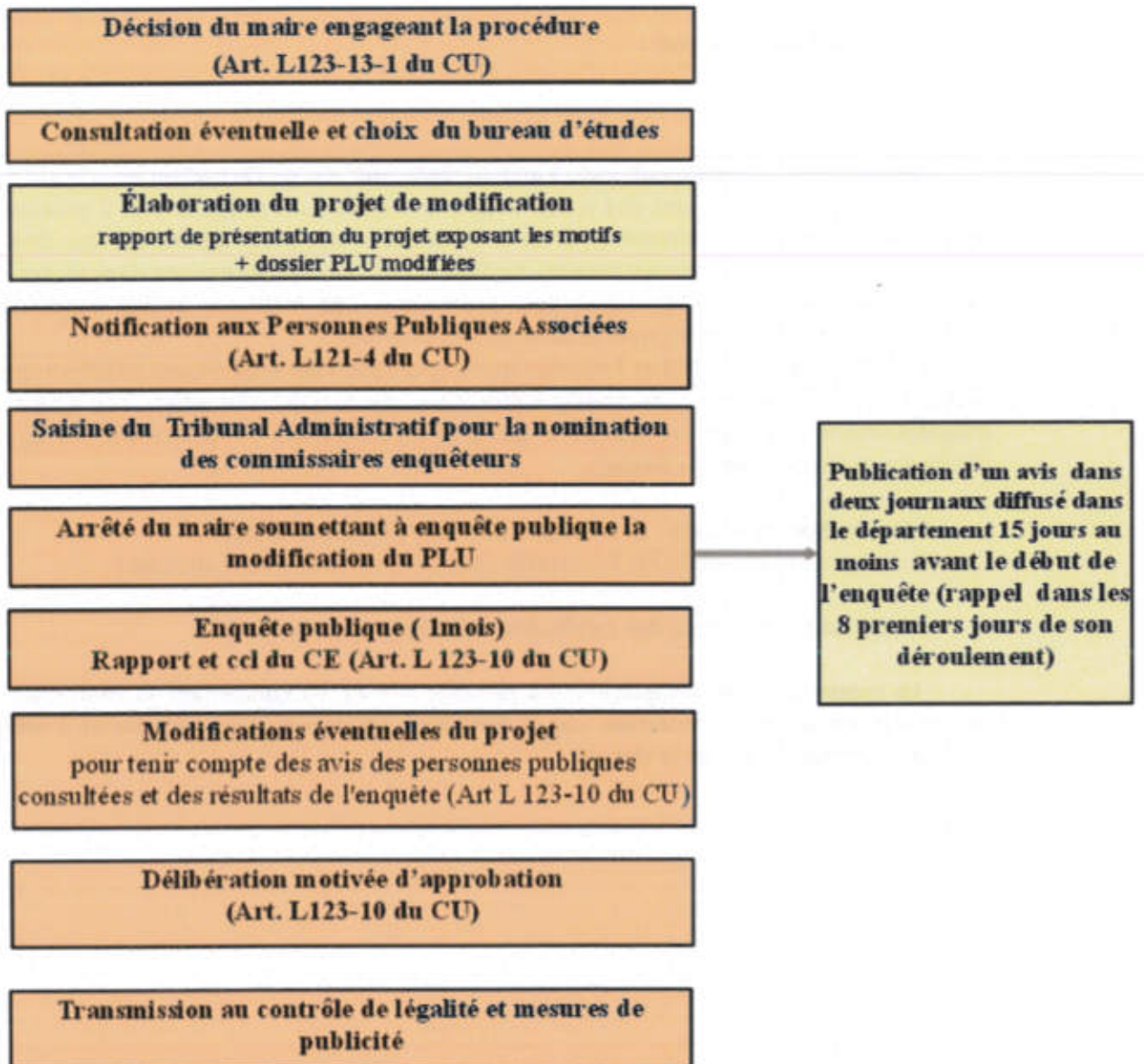
La procédure de modification de POS ou PLU est a été modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et son décret d'application.

En application de l'article L.123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée lorsque, les évolutions ont pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU.

La modification ne peut pas modifier les orientations du PADD du PLU, ni réduire un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels, ni comporter de graves risques de nuisances (champ d'application de la révision)

Rappel du déroulé de la procédure de modification



Notice

Cette modification porte sur :

- **Modification du règlement:** mise à jour du règlement afin de l'actualiser en prenant en compte les objectifs et les orientations des textes depuis la loi SRU (Lois Grenelle 1 et 2 notamment). Les principales évolutions concernent en effet la suppression des prescriptions de sous-densité (taille minimale des lots et COS principalement), faciliter la création des extensions dans toutes les zones, ainsi que des prescriptions de détail pour promouvoir une meilleure qualité architecturale des constructions et permettre les architectures contemporaines.

La rédaction des articles 6 et 7 concernant l'implantation des équipements d'infrastructure a été modifiée pour l'ensemble des zones, selon l'avis de la DDT. En effet, ces articles doivent obligatoirement être réglementés, or le paragraphe concernant l'implantation des équipements d'infrastructures ne fixait pas de règle.

- **Modification du zonage :** Le passage d'une zone AUa en zone Ub.
Ce changement se justifie car l'ensemble de la zone est totalement urbanisée

- **Modification du zonage des servitudes :** mise à jour des servitudes

- La suppression des emplacements réservés n°9 et 10 concernant le renforcement et la création d'une station d'épuration, car la commune est devenue propriétaire et à effectuer les travaux de renforcement de la station.

Modification du règlement

- **Modification du règlement:** mise à jour du règlement afin de l'actualiser en prenant en compte les objectifs et les orientations des textes depuis la loi SRU (Lois Grenelle 1 et 2 notamment). Les principales évolutions concernent en effet la suppression des prescriptions de sous-densité (taille minimale des lots et COS principalement), faciliter la création des extensions dans toutes les zones, ainsi que des prescriptions de détail pour promouvoir une meilleure qualité architecturale des constructions et permettre les architectures contemporaines.

Sur l'ensemble des zones, il sera rajouté, comme demandé par le Conseil Général de la Sarthe, dans l'article 6 et l'article 7 la phrase suivant :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux petits équipements publics (transformateur, abri bus, pompe de relevage) sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

De plus, comme demandé par le Conseil Général et la D.D.T, les marges de recul à respecter seront modifiées, comme suit :

- En zone N et A : Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à voie.
- En zone N et A : 15 mètres pour les autres départementales au lieu de 25 mètres

- En zone Uz et AUz : 75 mètres de l'alignement le long de la RD 338 au lieu de 10 mètres
- En zone Uz et AUz : 35 mètres de l'alignement le long de la départementale 338 (dans le cas d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité),
- En zone Uz et AUz : 20 mètres ou à l'alignement pour les autres départementale

En rouge les modifications

Zone Ua

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées :

Les habitations devront être raccordées au réseau d'assainissement selon les articles L.1331-1 à t. 1331-2 du code de la santé publique ; le rejet d'eaux usées non traitées est interdit dans le milieu naturel.

Réseaux électriques et de télécommunications :

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Remplacé par :

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées :

Les habitations devront être raccordées au réseau d'assainissement **collectif excepté dans le cas où le raccordement ne peut se faire de façon gravitaire, l'assainissement autonome sera autorisé.** Le rejet d'eaux usées non traitées est interdit dans le milieu naturel.

Réseaux électriques et de télécommunications :

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
 - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
 - lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, aribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.**
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
 - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
 - lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).
-

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être *égales* ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.
- Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
- Constructions à usage agricole : en plus des teintes imposées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
- Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Remplacé par :

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être *égales* ou supérieures à 40°. **La monopente est autorisée pour les extensions seulement dans le cadre d'un impératif technique.** Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.

- **Les toitures terrasse sont autorisées sur les extensions à hauteur de 30% de la surface totale au plancher après extension.**
 - Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
 - Constructions à usage agricole : en plus des teintes imposées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
 - Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
-

Zone Ub

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées :

Les habitations devront être raccordées au réseau d'assainissement selon les articles L.1331-1 à t. 1331-2 du code de la santé publique ; le rejet d'eaux usées non traitées est interdit dans le milieu naturel.

Réseaux électriques et de télécommunications :

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Remplacé par :

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eaux usées :

Les habitations devront être raccordées au réseau d'assainissement **collectif excepté dans le cas où le raccordement ne peut se faire de façon gravitaire, l'assainissement autonome sera autorisé.** Le rejet d'eaux usées non traitées est interdit dans le milieu naturel.

Réseaux électriques et de télécommunications :

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m. Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.**
- Les constructions peuvent être implantées :
 - à l'alignement ;
 - en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 m.

Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :
 - à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
 - à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.
- Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :

- à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
 - à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.
- Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
-
- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 30 %.
L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'activités ne peut excéder 40 %.
L'emprise des autres constructions y compris les annexes et extensions de constructions préexistant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme n'est pas réglementée.

Remplacé par :

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique.
- Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.

- Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
- Constructions à usage agricole : en plus des teintes imposées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
- Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures :

- Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :
 - des murs pleins en maçonnerie ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
 - les palissades en bois de hauteur comprise entre 1,40 m et 2,00 m ;
 - les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
 - les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
- Les autres clôtures ne sont pas réglementées.

Remplacé par :

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° **excepté pour les vérandas et verrières où des pentes égales ou supérieures à 20° sont acceptées.**
- **La monopente est autorisée pour les extensions seulement dans le cadre d'un impératif technique**
- **Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.**
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 20 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. **Néanmoins suivant la localisation du projet, l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Sarthe pourra exiger un nombre différent de tuiles au mètre carré.**
- Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.

- Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
- Constructions à usage agricole : en plus des teintes imposées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
- Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Clôtures :

- Les seules clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :
 - des murs pleins en maçonnerie ou en briques d'aspect traditionnel, en maçonnerie enduite, de hauteur comprise entre 1,4 m et 2,0 m et d'épaisseur minimale 0,2 m ;
 - les palissades en bois de hauteur comprise entre 1,40 m et 2,00 m ;
 - les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 2 m de hauteur maximum ;
 - les haies taillées composées des essences décrites à l'article 13 et maintenues à 2 m de hauteur maximum.
 - Les autres clôtures ne sont pas réglementées.
-

Zone Uh

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas d'assainissement autonome, la parcelle devra présenter une superficie égale ou supérieure à 1000 m².

Remplacé par :

Article Uh 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas de non raccordement au réseau d'assainissement collectif, la parcelle devra présenter une superficie suffisante pour un assainissement autonome.

Article Uh.6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
 - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
 - lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles d-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article Uh.6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.**
- Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 m par rapport à l'alignement dans les cas suivants :
 - lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
 - lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article 11.
- En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles d-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**
-

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure à 2 m. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants et en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
 - **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**
-

Article Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique.

- Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.
- Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
- Constructions à usage agricole : en plus des teintes imposées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
- Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Remplacé par :

Article Uh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°, **excepté pour les vérandas et verrières où des pentes égales ou supérieures à 20° est acceptée**. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique.
 - **Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.**
 - Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.
 - Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
 - Constructions à usage agricole : en plus des teintes imposées pour les façades, la couleur des toitures pourra être de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes de leurs toitures ne sont pas réglementées.
 - Extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.
-

Zone Uz

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation non intégrées au volume principal à usage d'activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités commerciales *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges, ...) ;
- les changements de destination ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Remplacé par :

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation **non accolées ou non intégrées au bâtiment principal** à usage d'activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités commerciales *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges, ...) ;
- les changements de destination ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées :
 - à au moins 35 mètres le long de la départementale 338,
 - à au moins 20 mètres pour les autres départementales,
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.**
 - Les constructions doivent être implantées :
 - à au moins 35 mètres de l'alignement le long de la départementale 338 **(dans le cas d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité),**
 - à au moins 20 mètres de l'alignement pour les autres départementales,
 - **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**
-

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.
 - **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**
-

Zone AUa

Article AUa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en recul, il sera égal ou supérieur à 2 m et inférieur à 35 m ; dans ce cas la seule clôture autorisée le long des voies ouvertes à la circulation sera un mur tel décrit à l'article 11.

Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article AUa 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas d'implantation en recul, il sera égal ou supérieur à 2 m et inférieur à 35 m ; dans ce cas la seule clôture autorisée le long des voies ouvertes à la circulation sera un mur tel décrit à l'article 11.

Le portail d'entrée doit être situé en recul par rapport à la limite d'emprise de façon à permettre l'arrêt d'un véhicule léger.

Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

Article AUa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :
 - à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
 - à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.
- Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques.

- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article AUa 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être égale ou supérieure :
 - à 2 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur inférieure à 4,5 m à l'égout du toit ;
 - à 4 m au moins si la construction à édifier présente une hauteur supérieure ou égale à 4,5 m à l'égout du toit.
- Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques.
- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**

Article AUa 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la surface de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments techniques.

Remplacé par :

Article AUa 9 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article AUa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en petites tuiles plates de teinte vieillie ou flammée ou en matériaux d'aspect identique.
- Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.
- Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.
- Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.

Remplacé par :

Article AUa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect extérieur :

- Les toitures des constructions principales et de leurs annexes accolées comporteront au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40° **excepté pour les vérandas et verrières où des pentes égales ou supérieures à 20° est acceptée.**
 - **Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates de teinte vieillie ou flammée (environ 20 unités au m²) ou en matériaux d'aspect identique. Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés. Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.**
 - **Les toitures-terrasses sont autorisées.**
 - Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.
 - Pour les annexes non accolées, les matériaux de toiture seront de teinte sombre et les tôles ondulées interdites.
 - Les teintes pour les façades y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes ocre ou beige, par exemple, rappelant les teintes des anciens murs en maçonnerie tels qu'ils sont illustrés au rapport de présentation. Le bois est également autorisé.
-

Zone AUz

Article AUz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation non intégrées au volume principal à usage d'activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités commerciales *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges, ...) ;
- les changements de destination ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de dix unités ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Remplacé par :

Article AUz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- les lotissements à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'habitation **non accolées ou non intégrées au bâtiment** principal à usage d'activités ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'activités commerciales *équestres* ou *canines* (pensions pour chiens, manèges, ...) ;
- les changements de destination ;
- le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir plus de dix unités ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article AUz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article AUz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.**

- **Les constructions doivent être implantées :**
 - à l'alignement ou à au moins 35 mètres de l'alignement le long de la départementale 338 (dans le cas d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité),
 - à l'alignement ou à 20 mètres de l'alignement pour les autres routes départementales,
 - à 10 mètres de l'alignement pour les autres voies.
 - **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**
-

Article AUz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article AUz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.
 - **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**
-

Zone AU

Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en recul supérieur ou égal à 2 m.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en recul supérieur ou égal à 3 m.
 - Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).
-

Zone N

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- En cas d'assainissement autonome, la parcelle devra présenter une superficie égale ou supérieure à 1000 m².

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Article non réglementé.

Remplacé par :

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

En cas de non raccordement au réseau d'assainissement collectif, la parcelle devra présenter une superficie suffisante pour un assainissement autonome.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.
- Les constructions doivent être implantées :
 - à au moins 35 mètres de l'alignement le long de la départementale 338 (dans le cas d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité),
 - à au moins 15 mètres de l'alignement pour les autres départementales,
 - avec un retrait égal ou supérieur à 5 m par rapport à la limite du domaine public le long des autres voies.

- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer ni aux bâtiments techniques ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Secteur Nc** : par rapport aux limites séparatives, toute construction sera implantée en retrait d'au minimum 5 m.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

Remplacé par :

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Secteur Nc** : par rapport aux limites séparatives, toute construction sera implantée en retrait d'au minimum 5 m.
 - Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).
-

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc.
- Les façades seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.
- Pour les toitures des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les toitures des constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les tôles métalliques ondulées sont interdites.

Secteur Nc

- La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
- Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes et des extensions seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Le bois est recommandé. La couleur des toitures devra être soit de la même teinte que celle des façades soit de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Remplacé par :

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture : volume, ouverture, matériaux, pente des toitures, cheminées, etc.
- Les façades seront réalisées en maçonnerie à pierres vues identiques aux matériaux locaux, en briques d'aspect traditionnel, en clins de bois, en enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés tons ocrés, pierre du pays ou sable. Les tôles ondulées sont interdites.
- Pour les toitures des habitations, les seuls matériaux autorisés sont la petite tuile plate de pays teinte vieillie ou flammée (environ 60 unités au m² minimum), l'ardoise naturelle ou les matériaux similaires d'aspect et de pose. Pour les toitures des constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les tôles métalliques ondulées sont interdites.

- Pour les vérandas ou les verrières, le verre et les matériaux similaires d'aspect sont autorisés.

Secteur Nc

- La disposition des bâtiments devra être étudiée de telle sorte que les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement soient filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.
 - Les matériaux de façade ou de couverture d'aspect métallique brillant sont interdits. Les teintes recommandées pour les façades y compris celles des annexes et des extensions seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local : teintes sombres, par exemple. Le bois est recommandé. La couleur des toitures devra être soit de la même teinte que celle des façades soit de teinte ardoise ou rouge brun ; les pentes ne sont pas réglementées.
 - Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
-

Zone A

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions liées directement à l'exploitation agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - sont autorisées sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Cependant, 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une activité agricole existante (gîte rural, camping à la ferme, ...)
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions et installations liées aux éoliennes ;
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Remplacé par :

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions liées directement à l'exploitation agricole - y compris les constructions à usage d'habitation - sont autorisées sous réserve du respect des conditions de distance que les dispositions législatives ou réglementaires soumettent pour l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Cependant, 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 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les constructions et installations nécessaires à la pratique du tourisme en milieu rural sont autorisées si elles sont le complément d'une activité agricole existante (gîte rural, camping à la ferme, ...)
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel ; ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique ;
- **Les constructions d'extensions, vérandas ou verrières dans une limite de 20% de la surface habitable.**
- les ouvrages techniques sont autorisés s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ;
- les constructions et installations liées aux éoliennes ;
- Zones de bruit : dans les couloirs de présomption de nuisance sonore repérés au plan de zonage par des hachures, les constructions nouvelles à usage d'habitation liées à l'activité agricole devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- En cas d'assainissement autonome, la parcelle devra présenter une superficie égale ou supérieure à 1000 m².

Remplacé par :

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

- **En cas de non raccordement au réseau d'assainissement collectif, la parcelle devra présenter une superficie suffisante pour un assainissement autonome.**

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Le long de la RN 138, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 50 m par rapport à l'axe de la voie.
- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées en recul égal ou supérieur à 25m; toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des réseaux (transformateurs Edf, locaux techniques,...) peuvent être implantés avec un recul égal ou supérieur à 8 m.
- Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'axe de la voie.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer ni aux bâtiments techniques ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Remplacé par :

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- **Le long de la RD 338, en l'absence d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 75 m par rapport à l'axe de la voie.**
- **Les constructions doivent être implantées :**
 - **à au moins 35 mètres de l'alignement le long de la départementale 338 (dans le cas d'étude spécifique pour réduire la bande d'inconstructibilité),**
 - **à au moins 15 mètres de l'alignement pour les autres départementales,**
 - **avec un retrait égal ou supérieur à 5 m par rapport à l'alignement de la voie le long des autres voies.**
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer ni aux bâtiments techniques ni en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.
- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une**

bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.
- L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus...) est autorisée, soit à l'alignement, soit à toute autre distance de cette limite sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

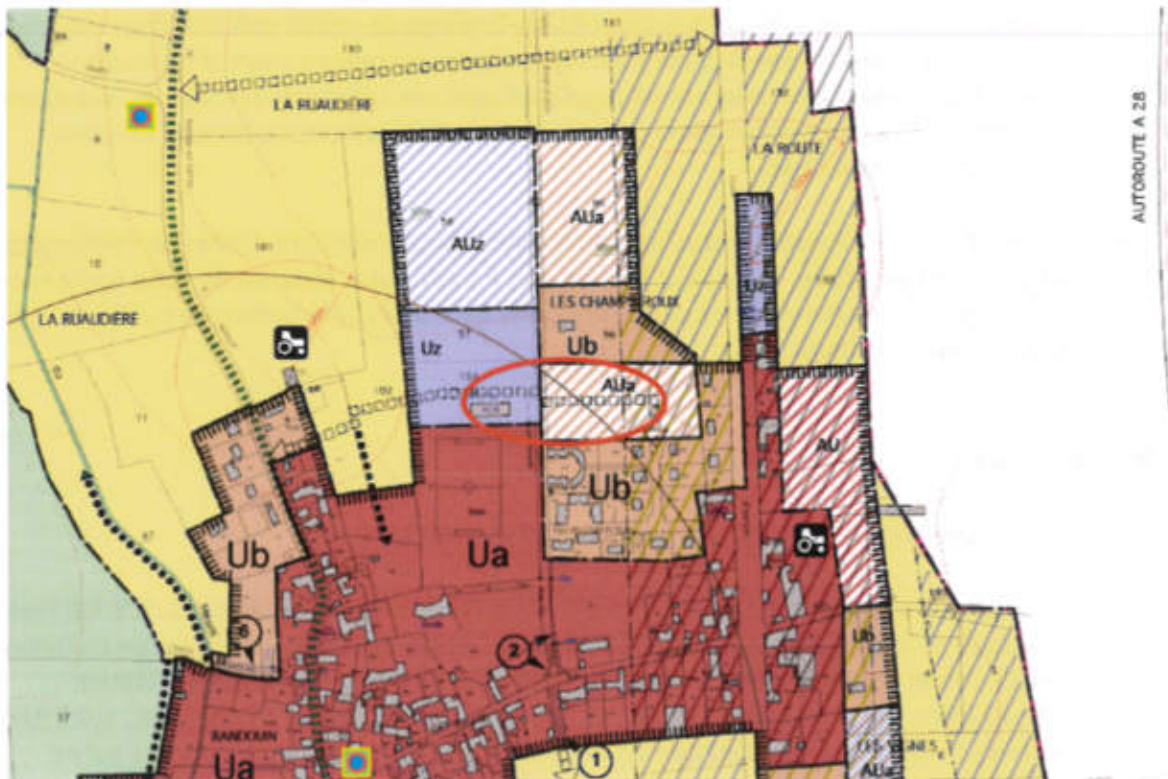
Remplacé par :

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

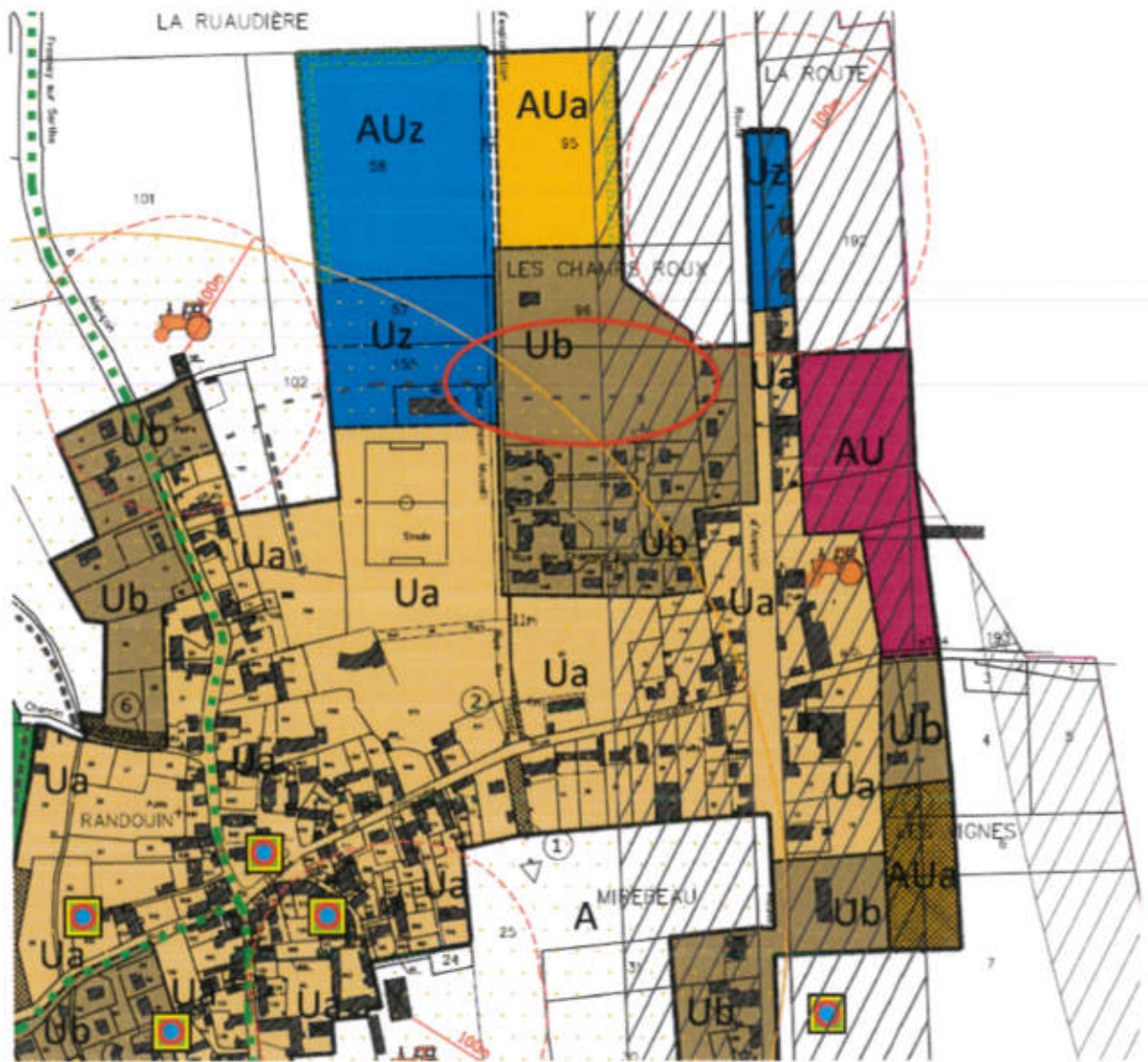
- Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes. Ces règles pourront ne pas s'appliquer aux bâtiments techniques, aux bâtiments existants ni en cas de réhabilitation ou d'extensions de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle.
- **Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).**

Modification du zonage

Cette modification concerne la partie Sud de la parcelle 96 au Nord du bourg. Cette parcelle classée en zone AUa est aujourd'hui totalement urbanisée. Par conséquent, cette parcelle est classée en zone Ub.



Avant la modification



Après la modification

Commune de
OISSEAU-LE-PETIT
(Sarthe)

**Élaboration du plan
local d'urbanisme**

Pos prescrit le 3 octobre 2000

Plu arrêté le 7 novembre 2003

Arrêté du maire prescrivant
l'enquête publique le 6 avril
2004

Plu approuvé le 18 janvier
2005



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
18 janvier 2005
approuvant le plan local
d'urbanisme de la commune
d'Oisseau-le-Petit

Le maire,

SOUS-PRÉFECTURE
25. FEV. 2005
DE MAMERS

Rapport de présentation

Date :

18 janvier 2005

Phase :

Approbation

1

Mairie d'Oisseau-le-Petit 6, rue de la Ruaudière, 72610 Oisseau-le-Petit
Tél. : 02 33 26 84 56 / fax : 02 33 26 75 51 - e-mail : mairie-oisseaulepetit.72@wanadoo.fr
Thierry Gilson architecte-paysagiste 38, boulevard de la Courtille 28000 Chartres

PREMIÈRE PARTIE GÉNÉRALITÉS.....	3
1.1 - Le plan local d'urbanisme.....	4
1.1.1 - <i>Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique</i> ...	4
1.1.2 - <i>Contenu</i>	4
1.2 - Présentation générale de la commune.....	5
1.2.1 - <i>Situation géographique</i>	5
1.2.2 - <i>Rappel historique</i>	5
1.2.3 - <i>Contexte intercommunal</i>	5
DEUXIÈME PARTIE LE DIAGNOSTIC.....	7
2.1 – Le logement.....	8
2.1.1 - <i>Évolution de la population totale</i>	8
2.1.2 - <i>Répartition de la population par tranches d'âge</i>	8
2.1.3 - <i>Évolution de la taille des ménages</i>	9
2.1.4 - <i>La motorisation des ménages</i>	9
2.2 – Le logement.....	9
2.2.1 - <i>Répartition des logements par qualité</i>	9
2.2.2 - <i>L'âge des constructions</i>	9
2.2.3 - <i>Les types de logements et leurs statuts</i>	10
2.3 – Les activités, l'emploi.....	10
2.3.1 - <i>Population active</i>	10
2.3.2 - <i>Structure et dynamisme de l'activité agricole</i>	11
2.3.3 - <i>Activités industrielles, artisanales et commerciales</i>	11
2.3.4 - <i>Services et équipements</i>	11
2.3.5 - <i>Le tourisme</i>	11
2.4 – Les réseaux techniques.....	12
2.4.1 - <i>Circulation / transport</i>	12
2.4.2 - <i>Alimentation en eau potable</i>	12
2.4.3 - <i>Assainissement</i>	12
2.4.4 - <i>Réseaux divers</i>	12
2.4.5 - <i>Collecte et traitement des déchets solides</i>	12
TROISIÈME PARTIE ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	14
3.1 – Climatologie, relief et hydrographie.....	15
3.1.1 - <i>Climatologie</i>	15
3.1.2 - <i>Géologie et relief</i>	16
3.1.3 - <i>Hydrographie</i>	16
3.2 – Espaces naturels et paysages.....	19
3.2.1 - <i>La végétation</i>	19
3.2.2 <i>Unités paysagères et éléments de paysage</i>	19
3.3 – Le patrimoine.....	19

3.4 – Agriculture.....	31
3.5 – Mode d'occupation des sols.....	31
3.6 – Forme urbaine.....	31
3.7 – Les risques et nuisances.....	34
3.8 – Les ressources naturelles.....	34
QUATRIÈME PARTIE HYPOTHÈSES ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT.....	35
4.1 – Le projet de la commune.....	36
4.1.1 - <i>Les objectifs de la commune</i>	36
4.1.2 - <i>Les perspectives démographiques</i>	36
4.1.3 - <i>Les perspectives économiques</i>	36
4.1.4 - <i>L'organisation spatiale souhaitée</i>	36
4.1.5 - <i>La politique d'équipement</i>	37
Schéma exemple d'aménagement.....	38
4.2 – La prise en compte des lois.....	39
4.2.1 - <i>Justification par rapport aux objectifs de l'article L. 121-1</i>	39
4.2.2 - <i>La loi sur l'eau</i>	39
4.2.3 - <i>La loi paysage</i>	40
4.2.4 - <i>La loi Barnier (entrées de ville)</i>	41
4.2.5 - <i>La loi contre le bruit</i>	41
4.2.5 - <i>La loi d'orientation agricole</i>	41
4.2.6 - <i>Le schéma directeur</i>	41
4.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols.....	41
4.3.1 - <i>Découpage du territoire</i>	41
4.3.2 - <i>Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols</i>	42
CINQUIÈME PARTIE LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	45
5.1 – Évaluation des incidences.....	46
5.2 – Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.....	46

PREMIERE PARTIE

GENERALITES

1.1 - Le plan local d'urbanisme

1.1.1 - Présentation du plan local d'urbanisme : objet et cadre juridique

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace (article L. 110 du Code de l'urbanisme).

La **nouvelle loi Sru** (*solidarité et renouvellement urbains*) a été publiée en décembre 2000. Elle concerne de nombreux domaines tels que l'urbanisme, les logements et les transports. Dans le **domaine de l'urbanisme**, elle a pour objectif principal de renforcer la cohérence des politiques urbaines et territoriales et de lutter contre l'étalement urbain. Pour atteindre ces objectifs, **les outils juridiques de l'urbanisme ont été modifiés**. Ainsi, les schémas directeurs (à l'échelle de l'agglomération) deviennent des Scot (schémas de cohérence territoriale), et surtout **les Pos** (plans d'occupation des sols) **deviennent des plans locaux d'urbanisme**.

La loi solidarité et renouvellement urbains a été modifiée par la loi urbanisme et habitat publiée le 2 juillet 2003.

Mais au fait qu'est-ce qu'un plan local d'urbanisme ?

Le **plan local d'urbanisme** est un **document de planification urbaine**, c'est-à-dire d'organisation du territoire communal. Il régit notamment l'obtention des permis de construire.

Le plan local d'urbanisme a deux grands objectifs :

- **présenter le projet d'aménagement et de développement durable de la commune**, en cherchant en particulier à lutter contre l'étalement urbain (ne pas gaspiller de terrain), trouver un bon équilibre

entre le bourg et la campagne, diversifier les fonctions dans les différents quartiers (mélanger habitat, travail, loisirs). Le projet d'aménagement et de développement durable peut aussi proposer des actions visant à la préservation de l'environnement : protection de la faune et de la flore, gestion efficace des déchets (collecte, tri et recyclage), lutte contre les pollutions de l'air, du sol et de l'eau, utilisation de transports non polluants etc.

- **présenter le projet urbain de la commune**. Cela peut passer par l'aménagement de l'espace public, la mise en place de nouvelles zones constructibles, la réhabilitation du bâti, l'amélioration des entrées du village, la protection et la mise en valeur du paysage, l'amélioration du cadre de vie etc. Il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain : il permet de dire ce que l'on peut construire, aménager, mettre en valeur et protéger, à quel endroit et comment.

1.1.2 – Contenu

Pour atteindre ces objectifs, le **plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :**

- **un rapport de présentation** qui expose l'état actuel, les objectifs principaux de la collectivité et justifie les dispositions prises ;
- **un projet d'aménagement et de développement durable ;**
- **un règlement** qui édicte les contraintes que doivent respecter toutes les nouvelles constructions ;
- **des documents graphiques** (plan de zonage, carte de situation...).

Il est accompagné d'annexes telles que les annexes sanitaires, les servitudes d'utilité publique etc.

Lorsqu'une commune décide de se doter d'un plan local d'urbanisme, la loi précise que **la concertation avec les habitants est obligatoire**. Cette concertation consiste à informer et à faire participer les habitants par les moyens choisis par le conseil municipal : organisation de réunion publique d'information et des débats, mise à disposition du public des documents tout au long de l'élaboration du projet et d'un cahier où chacun peut exprimer son avis et formuler des observations.

1.2 - Présentation générale de la commune

1.2.1 - Situation géographique

La commune d'Oisseau-le-Petit est située aux marges du massif armoricain, en contact avec le pays du Saosnois.

Oisseau-le-Petit est un village qui comptait 679 habitants au dernier recensement général de la population de 1999, soit une augmentation de 38 habitants depuis 1990. Cette commune rurale est située dans le département de la Sarthe (72) à une dizaine de kilomètres au sud d'Alençon et à quarante kilomètres du Mans. La commune est rattachée au canton de Saint-Paterne. La superficie de la commune est de 860 hectares.

Le bourg se situe près du ruisseau du Mesnil.

Les secteurs bâtis sont constitués du bourg sous forme d'une structure urbaine dense et regroupée, et de trois hameaux principaux (les Noés au nord, l'Aumône à l'ouest et les Vignes à l'est le long de la Rn 138).

La commune d'Oisseau-le-Petit est traversée à l'est, et selon un axe nord-sud, par la Rn 138, voie de circulation importante qui relie Rouen à Tours, via Alençon et Le Mans. Depuis juin 2001, l'autoroute A 28 double à l'est la Rn 138.

Le bourg est traversé d'est en ouest par la Rd 124.

La Rn 138 génère de nombreuses nuisances : bruit, sécurité, et elle constitue une coupure. Cela dit, c'est aussi la Rn 138 qui a induit le développement du hameau des Vignes et qui fait vivre en partie le commerce (restaurant, station service par exemple).

1.2.2 - Rappel historique

Aujourd'hui petite bourgade rurale, Oisseau-le-Petit a été une ville gallo-romaine assez importante comme en témoignent les nombreux vestiges encore présents sur son territoire : le fanum des Busses, le tracé de voies anciennes, des enclos et la présence de mobilier céramique et monétaire. La ville d'Oxello, nom présumé antique d'Oisseau et signifiant « hauteur » en latin, créée sans doute dans les premières décennies de notre ère, devait s'étendre sur une centaine d'hectares. Connaissant un déclin au IV^e siècle, Oxello ne devait pas survivre aux invasions

germaniques. Plus tard, le bourg actuel s'est installé plus à l'est sur le plateau.

(source : Patrick Birée, « Oisseau-le-Petit, ville gallo romaine », revue historique et archéologique du Maine, 3^e série, tome 19, 1999)

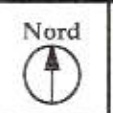
1.2.3 – Contexte intercommunal

La commune appartient à la communauté de communes des « portes du Maine Normand » qui regroupe 14 communes et représente 6 088 habitants. Concernant l'urbanisme, la commune adhère au schéma de cohérence territoriale du pays de la Haute-Sarthe.

SITUATION DE OISSEAU-LE-PETIT



Département de la Sarthe
Commune de
OISSEAU-LE-PETIT
Élaboration du plan local d'urbanisme



Échelle : 1/100 000

DEUXIEME PARTIE

LE DIAGNOSTIC

2.1 – Le logement

D'après les données Insee du recensement général de la population 1982, 1990, 1999.

2.1.1 - Évolution de la population totale

	1982	1990	1999
population totale	615	641	687

(Tableau 1 : Population totale)

En mars 1999, la commune d'Oisseau-le-Petit comptait 546 habitants. Elle a gagné 46 habitants depuis le dernier recensement et 72 depuis 1982, entre 1982 et 1990, elle avait gagné 26 habitants.

Ainsi, le rythme de croissance de la population au cours de la dernière décennie s'est accéléré et a été multiplié par 2 par rapport aux années 1980. Cependant, la population communale représente à peine 1 % de la population du département.

	Hommes et Femmes		
	1982	1990	1999
0-19 ans	220	206	186
20-39 ans	165	165	201
40-59 ans	122	160	182
60-74 ans	64	63	82
75 ans ou +	44	47	36
Total	615	641	687

(Tableau 2 : Répartition de la population par tranche d'âge)

La commune d'Oisseau-le-Petit connaît une évolution en « dent de scie » et a connu un vieillissement relatif de sa population entre 1990 et 1999. Cependant, elle se situe dans la moyenne départementale voire même en dessous. Ainsi, en 1990, les 0-40 ans, représentaient 67 % de la population en 1990, alors qu'en 1999 ils ne représentaient plus que 56 % de la population communale. Les 60 ans et plus représentaient quant à eux 16 % de la population en 1990 et 1999 mais le nombre de personnes

de 60 à 74 ans est passé de 63 à 82. Les 20-60 ans ont quant à eux progressé.

Ainsi, même si la population des 20-39 ans a augmenté de 4 % depuis 1990 et assure une certaine pérennité de développement à la commune dans les années à venir, à terme la chute du nombre de jeunes n'est pas favorable au dynamisme de la commune notamment pour l'école, et le renouvellement de la population.

Oisseau-le-Petit est une commune où la population féminine tient depuis 1999 une place plus prépondérante que celle des hommes. Ainsi, on dénombre au total 3 femmes en plus : on compte 345 femmes pour 342 hommes. Les femmes sont présentes en nombre plus important chez les personnes plus âgées c'est-à-dire les 60-75 ans, ce qui est à mettre en liaison avec l'espérance de vie plus élevée des femmes.

2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âge

	1982	1990	1999
0-19	220 (36 %)	206 (32 %)	186 (27 %)
20-39	165 (27 %)	165 (26 %)	201 (29 %)
40-59	122 (20 %)	160 (25 %)	182 (26 %)
60-74	64 (10 %)	63 (10 %)	82 (12 %)
75 ou +	44 (7 %)	47 (7 %)	36 (5 %)
Total	615	641	687

(Tableau 2 bis : Répartition de la population par tranche d'âge)

Depuis 1982, les proportions de personnes jeunes (0-19 ans) et de personnes âgées (75 ans ou +) ont légèrement diminué au profit des 20-39 ans (+ 2 %), des 40-59 ans (+6 %) et des 60-74 ans (+2 %).

2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

Ménages	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. ou +	total
1982	56	47	36	30	23	17	209
1990	57	55	30	41	26	14	223
1999	61	83	41	52	19	5	261

(Tableau 3 : répartition des ménages)

La croissance des tranches d'âges 20-39 ans et 40-59 ans se traduit par une hausse du nombre de ménages de 3 ou 4 personnes correspondant souvent à un couple avec un ou deux enfants.

Parallèlement, la hausse des 60-74 ans, tranche d'âge touchée particulièrement par le phénomène de desserrement des ménages, explique en partie le développement du nombre de ménages de 2 personnes.

La chute du taux de natalité n'est pas favorable aux ménages de plus de cinq personnes, lesquels ont diminué.

2.1.4 – La motorisation des ménages

Nombre de voitures du ménage	Nombre de ménages
0	31
1	120
2	110

(Tableau 12 : motorisation des ménages)

88 % des habitants de la commune possèdent une voiture contre 11% qui n'en possèdent pas. Ce taux de motorisation des ménages est assez élevé, mais ceci est typique des communes rurales qui sont éloignées des pôles commerciaux de travail et de services.

2.2 – Le logement

2.2.1 - Répartition des logements par qualité

	1990	1999
Résidences principales	223	261
Logements occasionnels ou résidences secondaires	21	16
Logements vacants	23	14

(Tableau 7 : Répartition des logements par qualité)

La commune compte un parc de 291 logements en 1999, dont 261 résidences principales et 16 résidences secondaires. Entre 1990 et 1999, ce parc de résidences principales s'est accru de 38 logements pour 46 habitants supplémentaires soit en moyenne 1,2 habitant par construction nouvelle. L'apport de population est donc très faible par rapport au coût de viabilisation et aux superficies de terrains consommés. Il faut trouver d'autres pistes que le lotissement : logements locatifs privés ou publics, petites parcelles.

En général, le nombre moyen d'habitants par logement est de 2,3 personnes.

Parallèlement, on a vu le nombre de résidences secondaires légèrement diminuer, certaines sont devenues des résidences principales.

Le nombre de logements vacants, quant à lui, a diminué de 9 logements au cours de la dernière décennie : des opérations de réhabilitation ont permis de faire diminuer ce parc de logements vacants. Cet effort est à poursuivre, notamment dans l'esprit de la loi solidarité et renouvellement urbain et l'objectif de redensification des centres-bourgs.

2.2.2 - L'âge des constructions

époque d'achèvement	nombre de logements
avant 1949	183
1949-1974	25
1975-1981	24
1982-1990	22
1990 ou après	37

(Tableau 8 : Date de construction des logements)

Le parc de logements de la commune est très ancien, 63 % du parc datent d'avant 1949. Après une chute monstre du rythme de construction dans les années 50 à 90, où seulement 71 constructions ont eu lieu dans l'espace de 40 ans, soit environ 1,8 construction par an, le rythme s'est accéléré dans les années 90 à 99, où il était de 4 logements par an.

2.2.3 - Les types de logements et leurs statuts

Maisons individuelles	249
Collectifs	6
autre	6

(Tableau 9 : Répartition des résidences principales par type)

Comme dans de nombreuses communes rurales, la quasi totalité du parc de résidences principales est composée de maisons individuelles (85 %). Cependant, 6 logements collectifs sont recensés sur le territoire.

Propriétaires	185
Locataires	60
Logés gratuitement	16

(Tableau 10 : Statut d'occupation du logement)

En 1999, le statut d'occupation dominant est celui de propriétaires : 71 % pour 23 % de locataires.

Nombre de pièces	Nombre de logements
1	4
2	15
3	48
4	70
5 ou +	124
Total	261

(Tableau 11 : Nombre de pièces par logement)

La structure du parc est fortement déséquilibrée et en inadéquation avec la taille des ménages. On dénombre 47 % de grands logements (T 5 ou

plus) pour 24 ménages de plus de 4 personnes. Cependant, on dénombre 93 ménages de 3 ou 4 personnes qui vivent dans des habitations assez grandes. En revanche, on note une très faible part de T1 ou T2 malgré la présence de 144 ménages de 1 ou 2 personnes.

2.3 – Les activités, l'emploi

2.3.1 – Population active

Population active	1982	1990	1999
	244	267	338

(Tableau 4 : Population active totale)

49 % de la population sont des actifs. La population active est en croissance continue depuis les années 1980 et a connu un rythme de progression plus rapide au cours de la dernière décennie. Ainsi, la population active a augmenté de 8 % entre 1990 et 1999.

Actifs	20-39 ans	40-59 ans	60 ans ou +
1982	128	92	10
1990	132	127	4
1999	174	158	4

(Tableau 5 : Répartition de la population active par tranche d'âge)

La population active se répartit de manière équilibrée entre les 20-39 ans et les 40-59 ans, ainsi la hausse du taux d'activité a bénéficié à l'ensemble des générations.

Cependant, près de 50 % de la population active ayant entre 40 et 60 ans, il faut penser au devenir de celle-ci dans 10-20 ans.

Actifs	hommes	femmes
1982	154	90
1990	159	108
1999	185	153

(Tableau 6 : Répartition des actifs par sexe)

Taux d'activité en 1999	hommes	femmes
20-39 ans	92,1	81
40-59 ans	93,5	79,8

(Tableau 6 : Taux d'activité par sexe et par âge)

Ces actifs sont en majorité des hommes. Ainsi, 55 % des hommes sont actifs contre 45 % des femmes, même si le taux d'activité des femmes a augmenté de 9 à 11 % au cours de la dernière décennie. Cependant, le taux d'activité des femmes est d'environ 10 % plus faible que celui des hommes.

Après une croissance du chômage dans les années 1990 (32 chômeurs), le nombre de chômeurs recensés en 1999 sur la commune a légèrement diminué (29 chômeurs) mais n'a pas encore retrouvé son taux des années 1980 (soit 15 personnes).

Le développement de l'emploi féminin contribuera à faire diminuer le taux de chômage.

La part des actifs travaillant dans la commune a diminué de 25 personnes entre 1990 et 1999. Aujourd'hui 80 personnes (soit 24 % des actifs) travaillent sur la commune d'Oisseau-le-Petit contre 105 personnes en 1990 et 94 personnes en 1982.

On observe donc sur la commune une fuite des emplois. La commune doit donc veiller à maintenir des actifs sur son territoire pour assurer un certain dynamisme économique et ne pas transformer la commune en « cité-dortoir »

2.3.2 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

Les exploitations agricoles sont au nombre de huit et repérées sur le plan de zonage. Parmi les 8 exploitations agricoles, une est en Gaec. Toutes font des céréales, quatre de la viande, deux du lait, une des taurillons et une de la volaille. La moyenne d'âge des exploitants est de 47 ans ; trois exploitants seulement sur les dix ont moins de 35 ans.

2.3.3 – Activités industrielles, artisanales et commerciales

On trouve dans la commune les activités suivantes :

- la société des Carrières des Noës,
- un bar – restaurant – hôtel,
- une boucherie, charcuterie, épicerie,
- une boulangerie – pâtisserie,
- un médecin,
- une étude de notaires associés,
- une ambulance – taxi,

- un plombier,
- un serrurier,
- un menuisier,
- un électricien,
- un maçon,
- une station-service avec mécanicien,
- un mécanicien agricole,
- un exploitant forestier.

2.3.4 – Services et équipements

Les équipements publics

Les équipements collectifs suivants sont repérés à Oisseau-le-Petit :

- mairie,
- école de 5 classes de cycles 1 et 2 (trois maternelles et deux primaires). Il s'agit du regroupement pédagogique des écoles de 5 communes sur deux sites : Oisseau-le-Petit et Fyé. La garderie est communale.
- poste
- cimetière
- Centre d'incendie et de secours
- gendarmerie.

Les associations

Oisseau connaît les associations suivantes :

- centre social rural du canton de Saint-Paterne,
- union sportive d'Oisseau,
- comité d'animation,
- association culture et archéologie,
- détente et loisirs,
- club du troisième âge,
- amicale des pompiers.

2.3.5 – Le tourisme

La qualité des paysages et la proximité de l'agglomération d'Alençon peuvent générer un tourisme de proximité.

Les chemins inscrits au plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée sont nombreux : il s'agit des chemins ruraux 27, 9, 28, 27, 1, 11, 6, 2 et le chemin rural du Mesnil.

2.4 – Les réseaux techniques

2.4.1 - Circulation / transport

Oisseau est bien desservie en infrastructures routières : la Rn 138 qui relie Rouen à Tours, aujourd'hui doublée par l'autoroute A 28 (Alençon - Tours), la Rd 124 et la Rd 111 b.

2.4.2 - Alimentation en eau potable

Le réseau d'adduction d'eau potable est géré par le Syndicat de Champfleur. Le réseau est vieillissant.

2.4.3 – Assainissement

Le périmètre d'agglomération pour la collecte et le traitement des eaux usées de la commune d'Oisseau-le-Petit a été institué par arrêté du 10 mars 2003 conformément au zonage d'assainissement approuvé par arrêté en date du 8 novembre 2002. Le périmètre d'agglomération est représenté dans les annexes sanitaires.

La pollution brute représentée par l'agglomération est estimée à 60 kg DBO₅ par jour.

Hors de la zone d'assainissement collectif, l'assainissement est autonome : le schéma directeur d'assainissement a défini la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

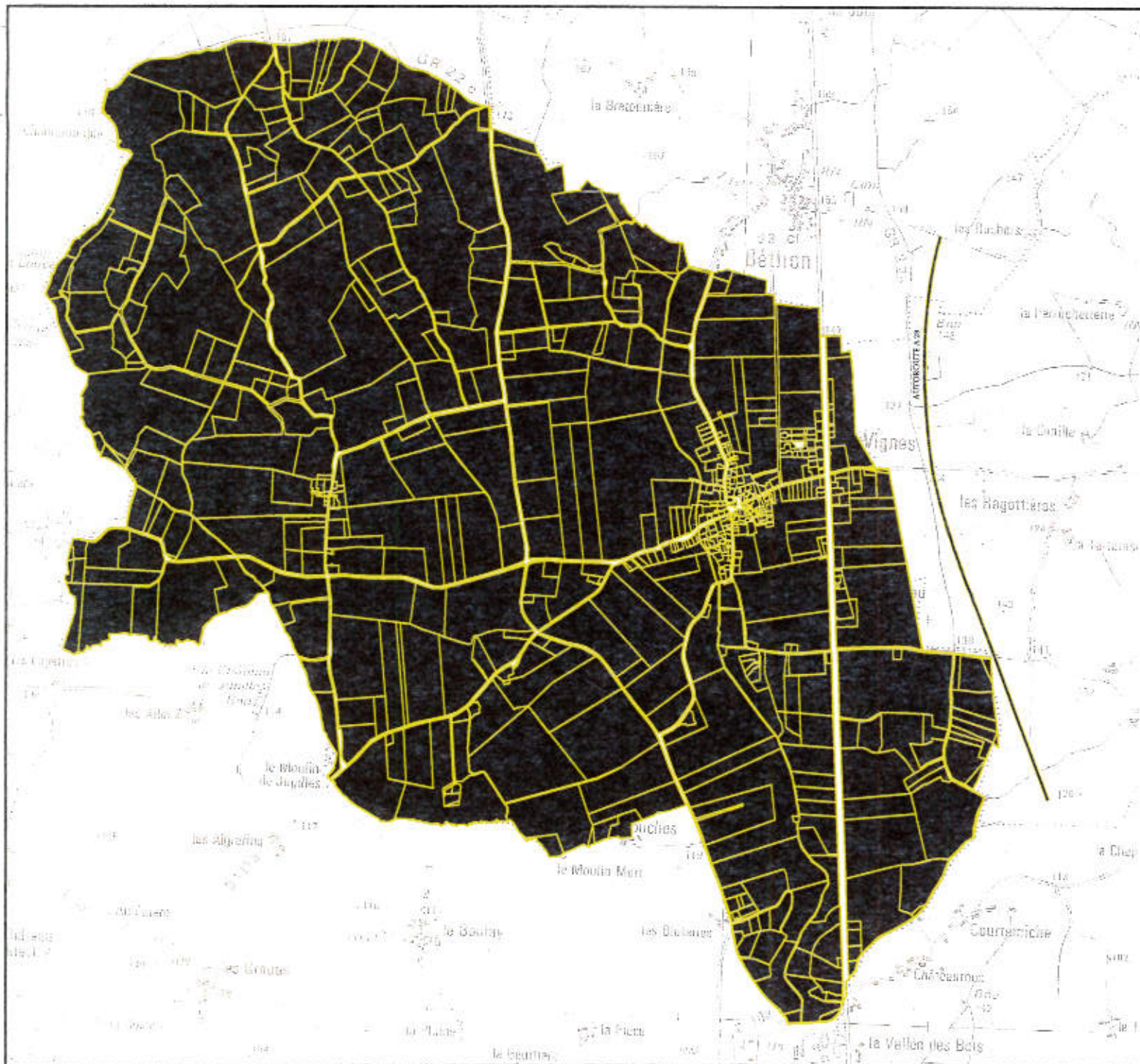
Il existe une station d'épuration d'une capacité de 500 équivalents-habitants située au sud du bourg autour duquel est dessiné, sur le plan de zonage, un périmètre de protection d'un rayon de 100 mètres. Il existe un projet de station d'épuration commune à Oisseau et Fyé.

2.4.4 - Réseaux divers



Le territoire d'Oisseau est traversé par des lignes en fibres optiques. Les terrains concernés étant publics, aucune servitude n'a été instituée.


2.4.5 - Collecte et traitement des déchets solides

Les ordures ménagères sont gérées par la communauté de communes des Portes du Maine Normand. Ces ordures ménagères sont dirigées au centre d'Arçonnay. Le tonnage collecté par an est de 1600 tonnes environ.



Trame viaire

-  parcellaire
-  voirie, espace public (rue, place,...)

 Limite de la commune

Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

Élaboration du plan local d'urbanisme



0 500 1000 m



Bureau Gilson

7 novembre 2003

TROISIEME PARTIE

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 – Climatologie, relief et hydrographie

3.1.1 – Climatologie

La commune d’Oisseau-le-Petit est soumise à un climat de type océanique avec une forte influence continentale. Deux périodes climatiques sont bien marquées : de septembre à mars avec un bénéfice hydrique, d’avril à août avec un déficit hydrique important.

Températures nocturnes	••
Températures diurnes	••
Ensoleillement	•
Abondance des pluies	••
Étalement des pluies	••••
Brouillards	••••
Vents violents	•

Alençon (Valframbert)

Station météo : Route de Paris, 61000 Alençon

Prévisions : 02 33 29 37 97 ou 02 32 29 15 18

		jan	fév	mars	avr	mai	juin	juil	août	sept	oct	nov	déc
Température minimale	Moyenne 5,9	1	1	3	4	7	10	12	12	10	7	3	2
Température maximale	Moyenne 14,7	6	8	11	14	18	21	23	23	20	16	10	7
Record de froid		-16	-18	-9	-5	-3	0	3	2	0	-5	-11	-17
Record de chaleur		16	19	22	26	31	36	37	36	34	26	21	16
Pourcentage d’heures ensoleillées	Moyenne 38 %	20	28	38	45	47	47	47	45	41	34	21	16
Hauteur de pluie		Total 73 cm	7	6	5	5	5	5	5	6	7	9	8
Nombre de jours	avec gelée	58 jours	13	12	9	4	1	0	0	0	1	7	11
	de chaleur	26 jours	0	0	0	0	1	5	9	8	3	0	0
	entièrement gris	65 jours	13	7	4	2	1	2	1	2	5	11	16
	avec pluie	165 jours	17	14	13	12	13	11	11	13	13	15	16
	avec pluie importante	53 jours	5	5	4	3	3	4	4	4	5	5	6
	avec chute de neige	14 jours	5	4	2	1	0	0	0	0	0	0	2
	avec brouillard	73 jours	8	7	4	3	2	2	2	5	8	10	12
avec vent violent	23 jours	3	3	2	2	2	1	1	1	1	1	2	4

Extrait de : « La météo de la France » Jacques Kessler et André Chambraud
Editions JC Lattès, 1986

3.1.2 – Géologie et relief

Géologie

.Le territoire communal est situé en bordure occidentale du bassin Parisien, en marge des massifs armoricains d'Héloup et d'Assé-le-Boisne. Les formations géologiques sont représentées principalement par des dépôts sédimentaires d'âge jurassique développés au toit du socle hercynien qui n'affleure qu'au nord-ouest de la commune. Les séries sédimentaires secondaires ont été déformées par le relèvement du socle au nord-est de la commune entraînant une inclinaison des couches vers le sud et la création d'un décrochement au sud-est. Le réseau hydrographique a entaillé au quaternaire ces séries géologiques entraînant le dépôt d'alluvions. Il existe une butte témoin au hameau des Vignes.

.On distingue trois types de sols à Oisseau-le-Petit : des sols bruns limoneux peu argileux sur l'essentiel du territoire communal, des rendzines situées en partie supérieure du relief et des sols alluvionnaires sableux dans le lit majeur du ruisseau temporaire de Longues-Mézières. (d'après l'«Étude de zonage d'assainissement», Léotot Géologie Environnement Sarl)

Relief

La commune d'Oisseau-le-Petit se caractérise par un plateau jurassique central incliné vers le sud et dominé au nord par le massif de Héloup culminant à 196 mètres d'altitude.

Les points hauts sont situés au nord de la commune, à 187 mètres dans les bois au lieu-dit « les Angotières », et à environ 160 mètres sur les avancées de relief aux lieux-dits le Rocher du Houx et le Blanchard qui constituent des belvédères dominant la plaine.

Les points bas du territoire communal sont au sud, à environ 100 mètres au lieu-dit les Allonnes et à environ 95 mètres dans le lit mineur de la Villette, au lieu-dit au Palicot.

Le village est installé dans un creux, sur le flanc est de la vallée de Mesnil, à une altitude comprise entre 120 à 140 mètres.

La Rn 138 coupe, elle, le relief et traverse le paysage en léger surplomb. L'autoroute ne fait qu'effleurer le territoire communal.

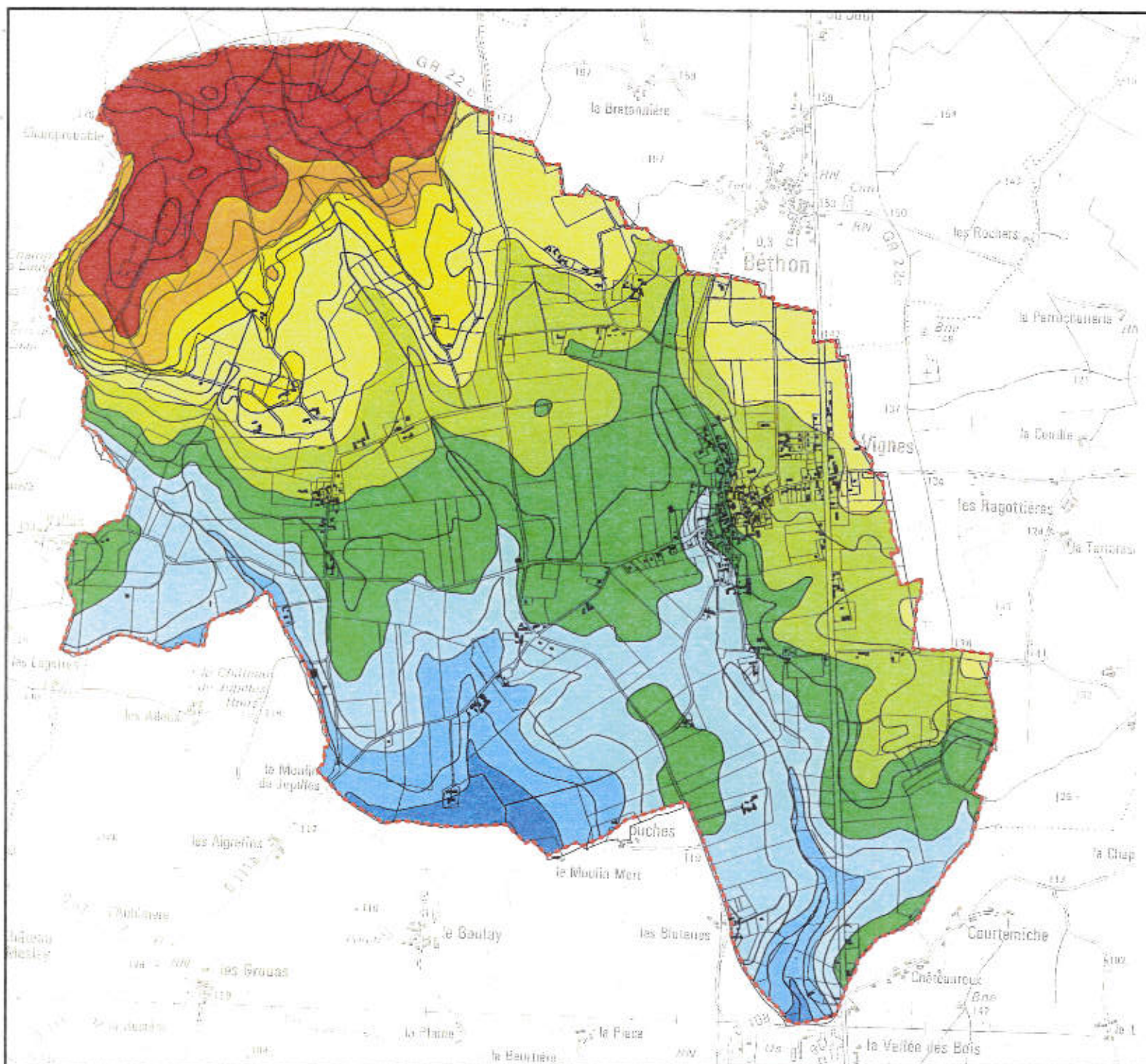
3.1.3 – Hydrographie

La commune est traversée par quatre cours d'eau principaux qui s'écoulent du nord au sud : le ruisseau de la Villette à l'ouest affluent du Rosay, qui appartient au bassin de la Sarthe, dans lequel se jettent les

ruisseaux de Longues-Mézières et de Saint-Évrout à l'ouest et le ruisseau du Mesnil à l'est. Le territoire communal se situe sur les bassins versants du Mesnil, de Longues-Mézières et de Saint-Évrout, le ruisseau de la Villette coulant en limite communale.

Le réseau de fossés est globalement bien développé.

Il n'existe aucun captage pour l'alimentation en eau potable ou à vocation agricole sur la commune. Il n'existe pas non plus de périmètre de protection.



Relief

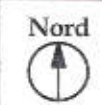
- Plus de 180 m
- De 170 à 180 m
- De 160 à 170 m
- De 150 à 160 m
- De 140 à 150 m
- De 130 à 140 m
- De 120 à 130 m
- De 110 à 120 m
- De 100 à 110 m
- Moins de 100 m

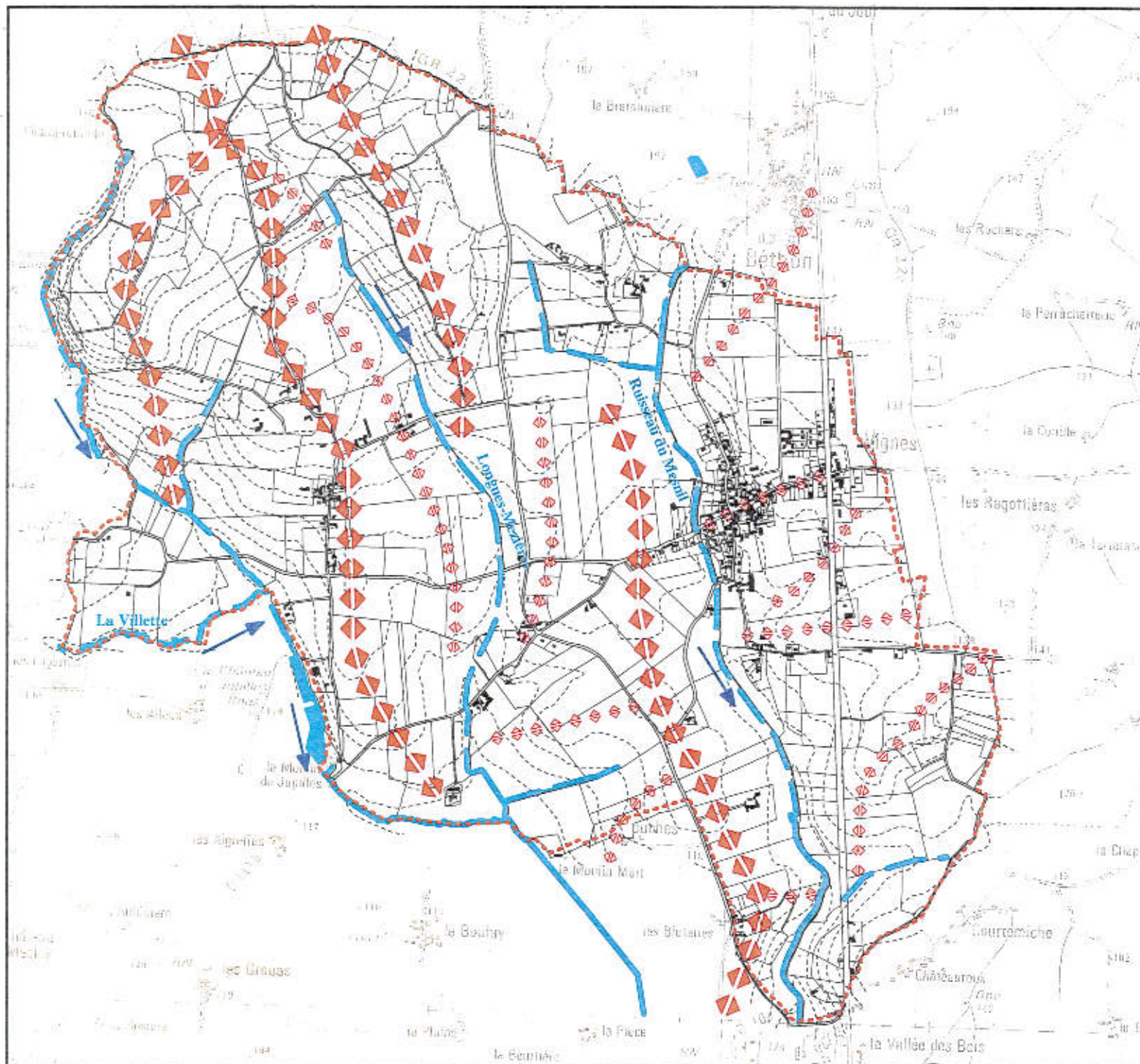
Limite de la commune

Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

Élaboration du plan local d'urbanisme





Hydrographie

- Cours d'eau permanent
- - - Cours d'eau temporaire
- ◆◆ Ligne de crête principale
- ◆◆◆ Ligne de crête secondaire

Limite de la commune

Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

Élaboration du plan local d'urbanisme



0 500 1000 m

Bureau Gilson

7 novembre 2003

3.2 – Espaces naturels et paysages

3.2.1 - La végétation

Forêts et boisements

Il y a peu d'espaces boisés sur le territoire d'Oisseau-le-Petit et les principaux massifs sont situés au nord ouest du territoire communal : les bois des Angotières et des Écoteaux au nord ; les Hangrins à l'ouest et un petit massif boisé au sud-est, bois des Mureteaux (autour de l'ancienne carrière).

Autres structures végétales

La plupart des haies et des vergers se situent au nord de la commune. Il n'existe pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) sur le territoire de la commune.

Parmi les espèces présentes sur le territoire de la commune, on relève :

- vers les Noës : troène, ajonc, prunelier, clématite, brione, églantier, fusain, daphné lauréole, frêne, ...
- vers la carrière, dans les haies : noisetier, aubépines (monogyne et oxyacanthé), chêne pédonculé, ...
- dans le bois des Angotières : chêne sessile, hêtre, noisetier, châtaignier, bourdaine, viorne lantane, chèvrefeuille, houx, ...

On remarque aussi quelques beaux chênes isolés et un cormier (*Sorbus domestica*) au ... Cormier.

3.2.2 Unités paysagères et éléments de paysage

Unités paysagères

- Le paysage s'organise en trois unités principales :

. La **plaine** qui constitue l'essentiel du territoire.

Les photos 1, 2, 3 et 7 présentent quelques-unes des vues typiques de cette unité paysagère qui se caractérise par un paysage ouvert de grandes cultures. C'est dans cette unité que se trouvent l'essentiel des secteurs bâtis, bourgs et hameaux généralement enserrés dans des plantations d'arbres et d'arbustes (photo 6).

. **Des collines** au nord et à l'est, au relief plus chahuté.

La présence de bois, de haies et de vergers la caractérise. L'habitat y est plus dispersé. Les photos 2 et 4 prises du Rocher du Houx et 16

prise depuis les Noës montrent la végétation existant. Il est à noter que certains haies et vergers semblent un peu à l'abandon.

C'est dans ce secteur que se trouve la carrière (photos 27 à 31).

. **les vallées** : la plaine est entaillée de vallées dont la plus perceptible en terme de paysage est la vallée de la Villette.

- Les points d'appel :

L'église est un point de repère du bourg.

Les chemins de randonnée : il est à noter que le sentier de grande randonnée Gr 22 passe au nord et à l'est du territoire communal.

Éléments de paysage

On note parmi les points faibles ... :

. La traversée de la commune par la Rn 138 source de nombreuses nuisances.

. L'implantation récente de maisons ou de bâtiments artisanaux en limite de bourg ou le long de la Rn 138.

. L'impact visuel des nouveaux bâtiments ou hangars agricoles (vers le Cormier par exemple comme on le voit sur la photo 7).

. L'entrée de village par la Rd 124 ouest. Si les constructions à usage d'habitation sont de bonne qualité, leur implantation étirée le long de la route est à tout point de vue néfaste.

. La carrière : impact visuel maîtrisé sauf le dépôt à l'est et le trafic de camions.

. La disparition progressive des haies.

...et les points forts :

. La qualité du paysage bocager vers la vallée de Longues-Mézières et le rocher du Houx

. Les nombreux points de vue

. Les ensembles bâtis intéressants : le bourg, le hameau de l'Aumône ;

. L'importance du secteur archéologique lié au temple gallo-romain, compris principalement entre le bourg et le hameau d'Aumône, et les anciennes voies gauloises.

3.3 – Le patrimoine

Patrimoine naturel et paysager

Quelques reliefs sont plus marquants : la Roche du Houx, le Lieu-dit Blanchard et la butte témoin des Vignes. On perçoit depuis le Rocher du Houx jusqu'à six clochers.

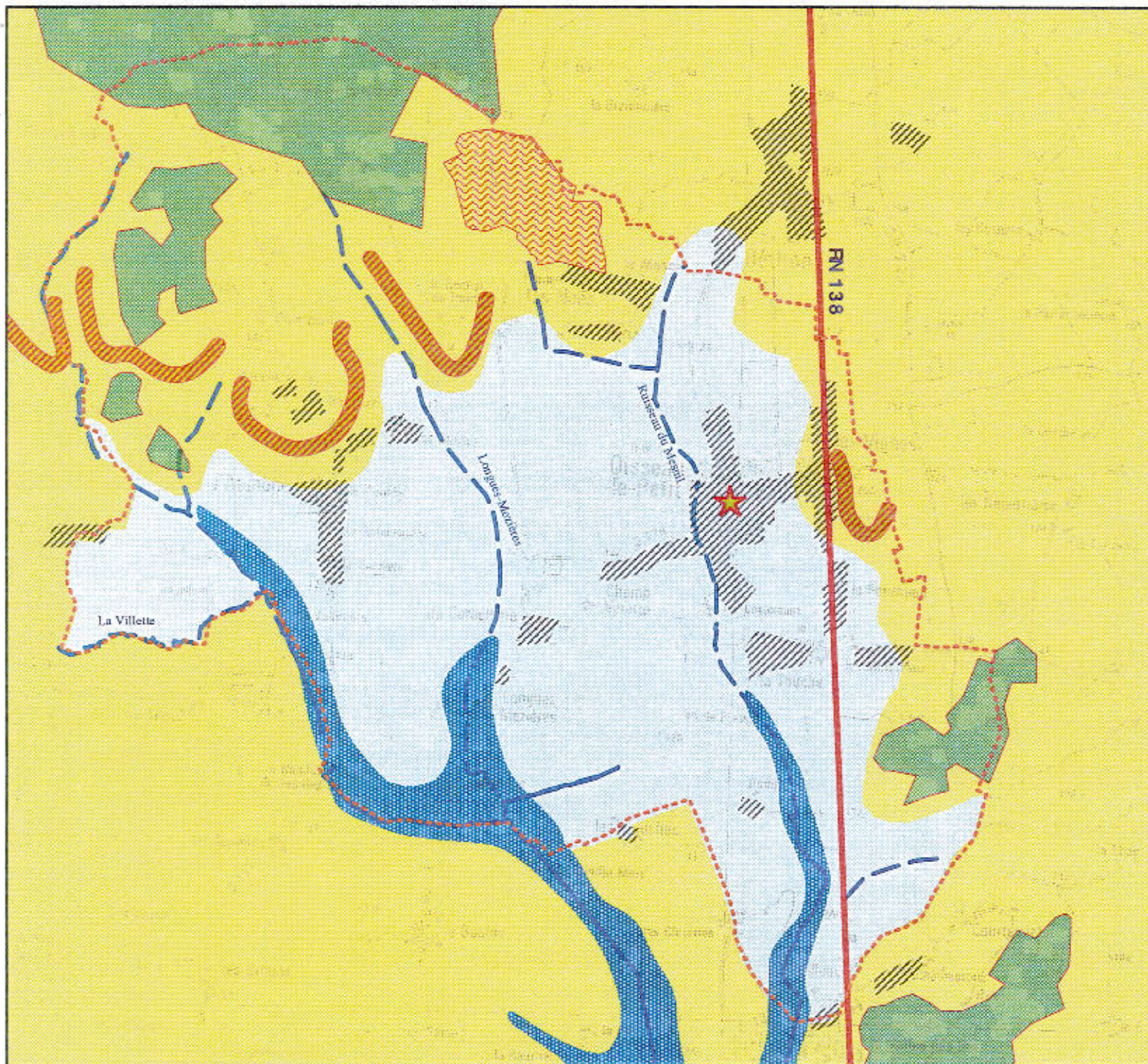
Le patrimoine bâti

La commune d'Oisseau-le-Petit est riche en patrimoine bâti archéologique et historique :

. Monuments historiques : les vestiges d'un temple gallo-romain ou fanum gallo-romain (photo 26), édifice classé (arrêté du 23 janvier 1987) de forme traditionnellement gauloise et qui fait partie d'un vaste complexe antique de plusieurs hectares ; l'ancien presbytère du XV^e (photo 12) pour ses parties les plus anciennes et dont la tourelle d'escalier et la cheminée du grand salon sont inscrites à l'inventaire des monuments historiques (arrêté du 29 décembre 1977). De plus le périmètre de l'oppidum du camp de Saint-Evrault situé sur la commune de Gesnes-le-Gandelin s'impose sur le territoire d'Oisseau-le-Petit.


Le bourg antique était une vaste agglomération dont on lit encore aujourd'hui les traces dans le parcellaire actuel rigoureusement calqué sur le tracé de voies anciennes.

. Patrimoine local : on remarque quelques belles demeures, les lavoirs de la Fontaine aux trois bassins et celui de Longues Mézières dit autrefois de la Fontaine dorée.



Unités paysagères

-  Collines
-  Plaine
-  Vallée
-  Relief marquant
-  Carrière
-  Massif boisé
-  Secteur urbanisé
-  Église

 Limite de la commune

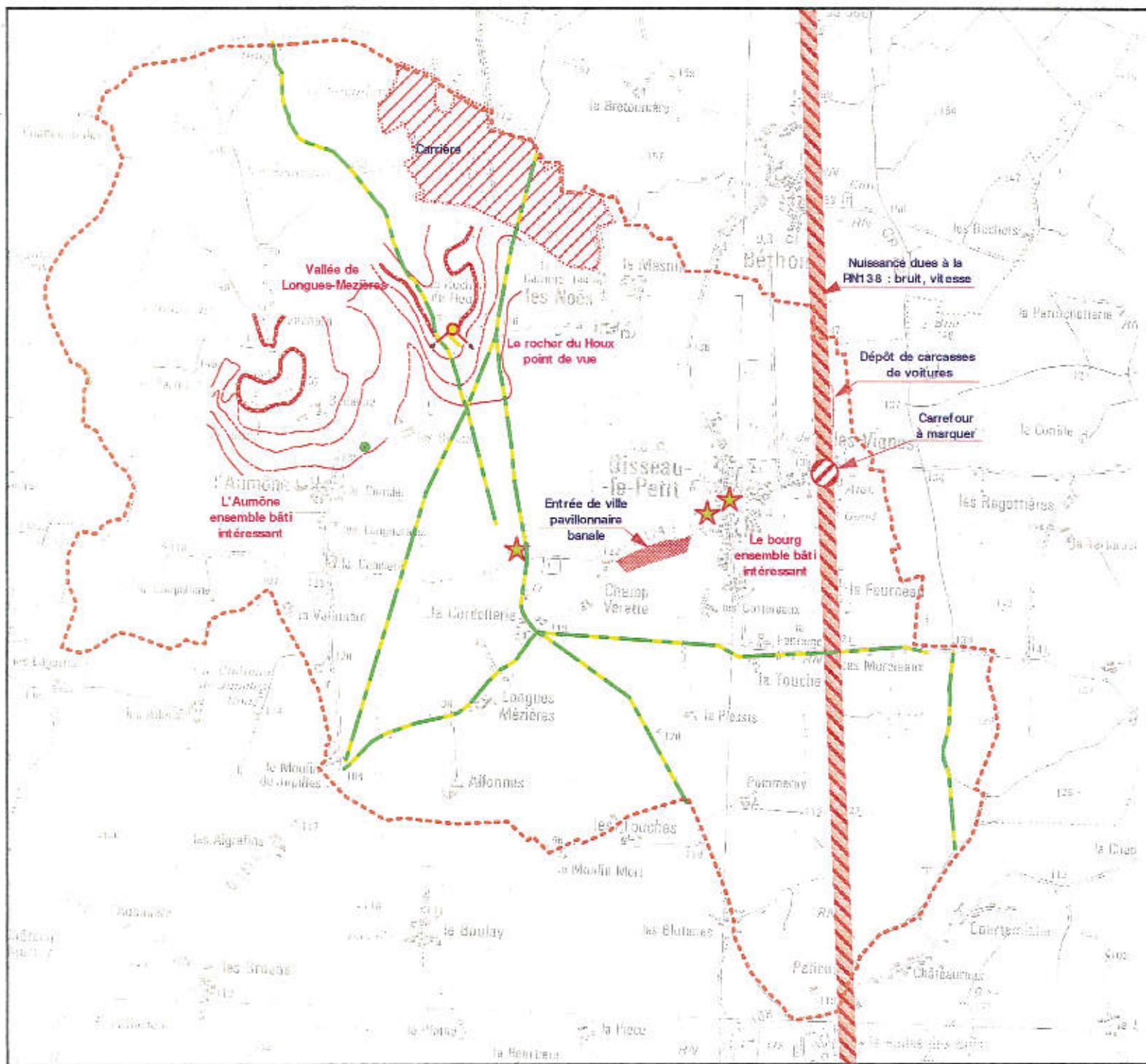
Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

Élaboration du plan local d'urbanisme



0 500 1000 m



Points forts / points faibles

-  Paysage bocager intéressant
-  Bois
-  Monument : église, presbytère
-  Arbre remarquable
-  Ensemble bâti intéressant
-  Point de vue
-  Ancienne voie gauloise
-  Extension urbaine linéaire
-  Carrière
-  Coupure constituée par la Rn 138
-  Limite de la commune

Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

Élaboration du plan local d'urbanisme



1 - PANORAMAS



1 - Vue en direction du sud-est vers le bourg, depuis le carrefour entre la voie communale n° 402 et le chemin rural n° 3 dit des Busses. On aperçoit la Rn 138 au fond, à gauche de la photo, légèrement en surplomb.

2 - Vue depuis le Rocher du Houx, qui est un point haut de la commune, en direction du bourg. On découvre depuis ce point de vue un paysage ouvert de grandes cultures. On remarque que le bourg est regroupé et installé dans un léger creux. L'église constitue un point de repère. Les maisons les plus récentes sont situées en limite de bourg. À l'arrière-plan, on peut

apercevoir quelques fonds boisés (bois de Cherisay, du Coudray, la vallée des Bois). Les structures végétales (haies, bois ...) sont plus importantes dans la partie nord de la commune, à gauche de la photo.

2 - VUES GÉNÉRALES



3



4



5



6



7

3 – Les Busses et l'Aumône à gauche, vues depuis la voie communale n° 402.

4 – Depuis le Mesnil, vue vers le bourg. On perçoit le relief ondulé du terrain. On note des restes de vergers.

5 – Bel ensemble ancien groupé autour de l'église, avec une homogénéité des teintes. C'est un zoom de la photo n° 1.

6 – Cette photo (un zoom de la photo n° 1) montre la différence d'impact entre le bâti ancien qui s'intègre bien dans le paysage et le bâti moderne trop visible à cause de ses teintes trop claires, en particulier les trop usitées « teintes ton pierre ». Comparez avec les couleurs du bâti photo n° 5.

7 – Vue depuis les Écoteaux, en direction du sud. La photo est prise à partir d'un chemin boisé : on peut voir le poulailler du lieu-dit « le Cormier » et les beaux bâtiments de Bellevue.

3 - LE CENTRE BOURG



8



9



14



10



11



12



13

10 – Dans le centre bourg, simplicité du bâti, implantation à l'alignement : caractère rural garanti, à opposer à la photo n° 9. C'est la rue des Recoins.

11 – Vue depuis le centre bourg (Rd 124) vers le cimetière situé à l'extérieur du bourg. On perçoit bien les dénivelés existants et les lointains boisés.

12 – Photo de l'entrée du presbytère, qui fait partie des belles constructions et du patrimoine de la commune et dont certains éléments sont classés monuments historiques.

8 – Place de l'église qui mériterait une mise en valeur : revêtement des sols, mobilier urbain, réseaux aériens...

9 – Vue d'une rue du centre bourg, le parvis de l'église est juste à droite.

13 – Détail d'un mur en pierre traditionnel. Les teintes sont loin des teintes trop claires des enduits « ton pierre ».

14 – Il faudrait veiller à la qualité des rénovations : ici, le nouvel enduit du pignon et surtout l'ouverture des deux portes de garages tranchent avec l'ensemble de la construction traditionnelle. La tuile mécanique de l'apentis à droite n'est pas non plus adaptée. À gauche, on observe une construction à quatre niveaux (R+2+C).

4 - LES ENTRÉES DU BOURG ET LES LOTISSEMENTS



15 - Vue depuis la Rn 138 au lieu-dit « les Vignes ». Abords

15 - Vue depuis la Rn 138 au lieu-dit « les Vignes ». Abords classiques d'une route nationale avec un aspect routier très marqué. Il s'agit d'une voie de passage importante (axe Rouen - Tours), d'où des nuisances. Mais le passage de cette route sur le territoire communal a aussi un impact économique positif, avec le développement de commerces. L'ouverture toute récente de l'autoroute A 28 va changer peu ou prou la donne.



16



17

16 - Vue depuis le chemin communal n° 20 au lieu-dit les Noës. On voit les nouvelles constructions qui se détachent nettement de l'environnement avec leurs façades de couleur trop claire.

17 - Vue sur l'entrée de villeag ouest du bourg sur la Rd 124. Cette limite du bourg a été « abîmée » par l'implantation de pavillons récents qui donne aux lieux une apparence de « banlieue banale » (clôtures hermétiques de conifères, murets banals) sans lien avec l'architecture du bourg. C'est vraiment de l'extension linéaire, très critiquable, même si en soi les constructions sont de bonne facture.

18 - Vue sur des bâtiments modernes en bordure de bourg. On peut s'interroger sur la nécessité d'une volumétrie aussi agressive qu'inutile.



18



19

19 - Photo du lotissement qui se termine en impasse (ce qui est négatif) mais dont l'implantation des constructions et l'aspect extérieur sont très réussis et qui donnent à ce quartier un air de village.

5 - LE BÂTI



20



21



22



23



24



25



26

20 – Un hameau, Le Mesnil, au nord de la commune. Détail de beaux bâtiments anciens, dont les couleurs, les volumes et surtout l'implantation sont parfaitement ruraux et adaptés.

21 – Bâti traditionnel et de belle qualité à l'Aumône, avec un magnifique mur de clôture support de végétation et d'une bonne hauteur.

22 – La Cordellerie, belle bâtisse en pierre calcaire. Remarquez le calvaire. L'annexe à droite est implantée à l'alignement, ce qui donne du caractère à l'ensemble et la constructible principale présente trois niveaux (R+1+C).

23 – Un bâtiment traditionnel au Mesnil qui aurait mérité une meilleure réhabilitation : châssis de toit à pose non encadrée, parpaings non enduits et annexe recouverte d'un mortier de ciment. Mais à côté de cela, point positif, le toit est recouvert de petites tuiles.

24 – Un lavoir fleuri.

25 – Un beau bâtiment ancien. La rénovation de la partie droite, enduit très clair et matériaux de la véranda, n'est, hélas, pas en accord avec le reste.

26 – Vue du temple gallo-romain.

6 - LA CARRIÈRE

27 et 28 - Vues sur la carrière, dans ses parties les plus à l'est.
29 - Au nord de la commune, les abords de la carrière, à l'arrière du Mesnil, sont peu attirants.
30 et 31 - Une des entrées de la carrière sur la voie communale n° 402. Un traitement des abords de l'entrée (plantation, signalisation de l'accès) s'impose.



7 - LA VÉGÉTATION

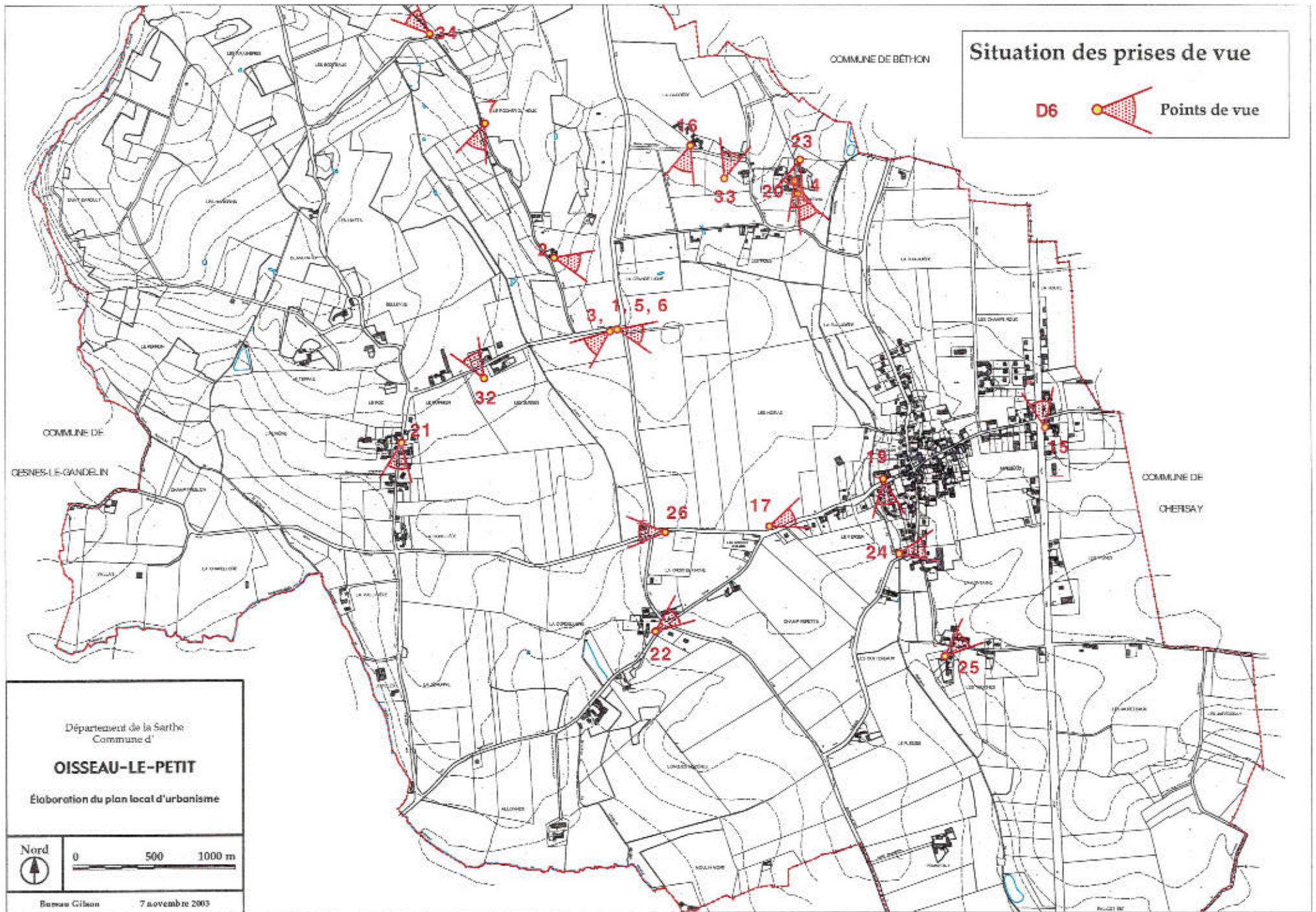


32 – Haie de houx aux Noés : haie de type rural, bien dense, parfait exemple d'une haie persistante s'insérant bien dans le paysage.

33 – Haie de troènes également de type rural et dense. Ces deux exemples montrent qu'il est possible d'échapper aux haies de conifères comme limite de parcelles et que ces végétaux échappent à l'araignée rouge, contrairement aux thuyas.

34 – Chemin boisé entre les Écoteaux et les Angotières : chemin rural n° 2 du carrefour des Hautes Livrées : une ambiance forestière maintenue grâce au plan local d'urbanisme.





3.4 – Agriculture

Les exploitations agricoles sont au nombre de huit et repérées sur le plan de zonage. L'activité agricole se répartit entre l'élevage extensif (environ 55 % de la surface agricole est en herbe ou en fourrage), et la culture céréalière (entre 30 et 35 % de la surface agricole). Trois exploitations sont situées quasiment en cœur de village : problèmes d'accès, de circulation d'engins, mais gêne des riverains également.

3.5 – Mode d'occupation des sols

La carte du mode d'occupation des sols, ci-après, expose les occupations du sol rencontrées.

Les espaces agricoles

Une grande partie du territoire, et particulièrement aux alentours du bourg, est consacrée aux cultures ; les prairies occupent plutôt les points hauts.

La zone de carrière située sur les communes de Oisseau et Béthon exploitée par la Société nouvelle des carrières de l'ouest, carrière des Noës, occupe une vaste superficie au nord du territoire communal au lieu-dit les Noës.

L'arrêté préfectoral du 16 mai 1994 a fixé les conditions de renouvellement et d'extension de la carrière : durée de 15 ans ; superficie en renouvellement de 31 ha ; superficie en extension de 35 ha ; superficie réellement exploitable d'environ 15 ha.

Le bourg

L'habitat du bourg est bien regroupé autour de l'église et il présente un caractère rural bien marqué. L'occupation des lieux est ancienne comme en témoignent les vestiges gallo-romains. La présence de voies de communication a induit un développement urbain linéaire le long des Rn 138 et Rd 124.

Les extensions récentes

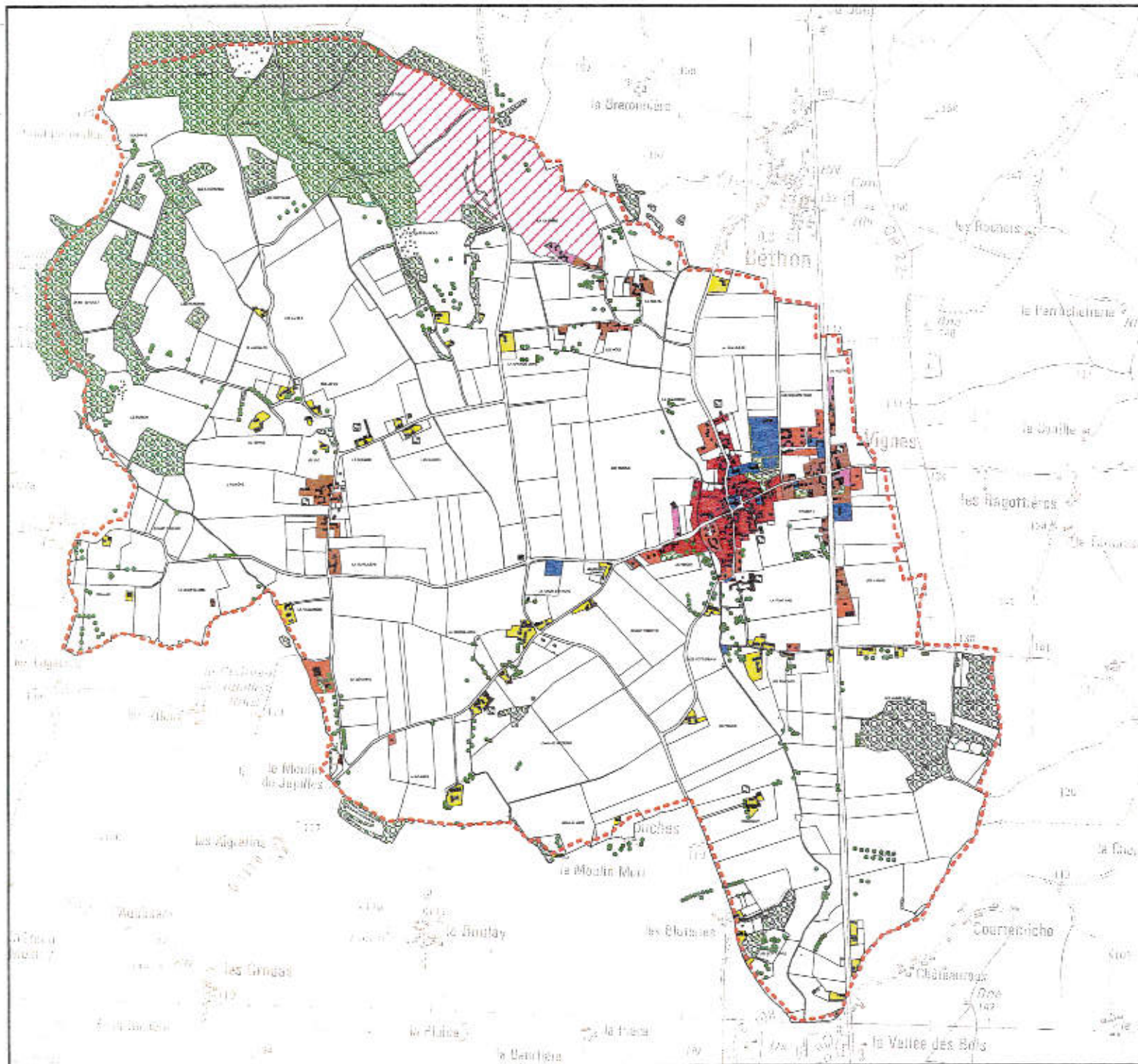
Elles ont eu lieu principalement dans le bourg sous forme de lotissement, entre le bourg et la Rn 138 (rue du Stade) et le long de la Rd 124 à l'entrée est de la commune. La dernière habitation du lotissement de Béthon et en réalité sur Oisseau-le-Petit.

3.6 – Forme urbaine

On trouve, sur le territoire d'Oisseau-le-Petit trois formes urbaines principales : une structure urbaine groupée, le bourg et le cœur du hameau de l'Aumône ; des extensions urbaines récentes sous forme de lotissements ; de l'habitat implanté de façon linéaire le long des Rn 138 et Rd 124, ou le long des rues des hameaux, l'Aumône et Le Mesnil.

Le bourg s'est implanté autour d'un carrefour entre les rues Principale et de la Fontaine ; le tracé des rues est relativement sinueux et ménage des coins et recoins avec des vues plus ou moins lointaines ; les constructions sont implantées à l'alignement, avec pignons ou façades sur rue ; les parcelles sont de formes irrégulières ; la continuité urbaine est assurée par les maisons ou les murs de clôture ; les constructions, murs et maisons, sont fréquemment en matériaux traditionnels. Un fort bel exemple de bâti traditionnel est donné par la rue des Recoins. « Tout communique » : il n'y a pas de voie en impasse et la qualité de vie est au rendez-vous. Le caractère est vraiment rural et local, particulier à ce secteur de la Sarthe. Les réseaux (chaussée, trottoir, eaux usées, eau potable...) sont exploités au mieux.

La forme urbaine des extensions récentes comme le lotissement du Champ-roux est très différente : les constructions sont implantées en recul par rapport à la rue et les parcelles sont de forme quasi identique. À cause de l'implantation en recul par rapport aux limites séparatives, l'intimité est peu préservée à moins de s'enclorre de haies de thuyas. Notons, par contre, la « forme urbaine » du lotissement du Pommier, particulièrement bien adaptée au caractère rural et qui a su éviter les poncifs.



Mode d'occupation des sols

-  Habitat dense
-  Village
-  Hameau
-  Extensions récentes
-  Équipement
-  Activités
-  Bois
-  Carrière
-  Exploitation agricole
-  Limite de la commune

Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

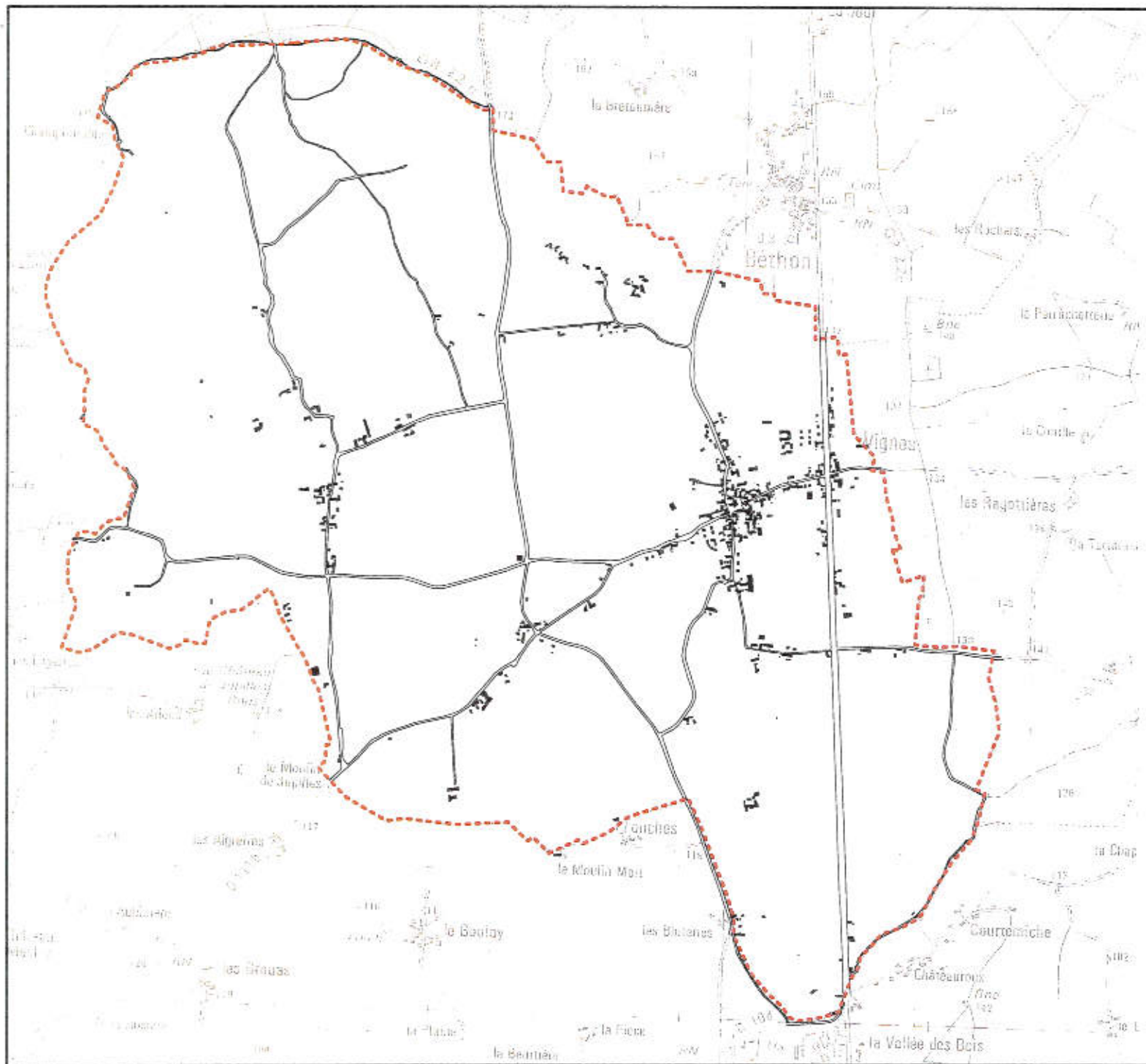
Élaboration du plan local d'urbanisme



0 500 1000 m


Bureau Gilson

7 novembre 2003



Répartition du bâti

 Bâti

 Limite de la commune

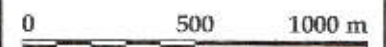
Département de la Sarthe
Commune de

OISSEAU-LE-PETIT

Élaboration du plan local d'urbanisme



0 500 1000 m



Bureau Gilson

7 novembre 2003

La commune d'Oisseau est définie en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole par arrêté préfectoral n° 97014175 du 20 novembre 1997.

3.7 – Les risques et nuisances

- Risques naturels

Il existe un risque de mouvement de terrain lié à la carrière au lieu-dit les Noës. Quelques terrains en contrebas du bourg sont inondables.

- Nuisances

. La **traversée de la commune par la Rn 138** est source de nombreuses nuisances. Le trafic est important, il s'élève à 13 630 véhicules dont 18 % de poids lourds, moyenne journalière de 1999. Ce trafic devrait cependant diminuer avec l'ouverture de l'autoroute 28.

La rectitude de cette voie et son aspect peu urbain entraînent une vitesse souvent excessive, cause de danger et d'accidents. On en dénombre 9 entre janvier 1995 et décembre 1999, dont 3 en agglomération. La Rn est aussi une source de bruit et de risque technologique par le transport de matières dangereuses.

. Le **classement des infrastructures routières vis-à-vis du bruit**: l'autoroute A 28 est classée en catégorie 2, la bande affectée par le bruit est de 250 m de part et d'autre de l'emprise ; la Rn 138 est classée en catégorie 3 et la bande affectée par le bruit est de 100 m de part et d'autre de l'emprise.

. La **présence de la carrière** est source de nuisances, visuelles, sonores notamment avec le trafic de camions que cette exploitation génère. Un réaménagement du site est prévu à la fin de l'exploitation : réalisation d'un plan d'eau dans la partie sud, reboisement dans la partie nord et aménagement des banquettes résiduelles (étude d'impact, mars 1979).

. La présence de la **casse automobile** le long de la Rn 138 est en installation classée pour la protection de l'environnement et induit un périmètre de protection de 100 m de rayon ; il en a été tenu compte pour l'urbanisation future.

3.8 – Les ressources naturelles

Les espaces végétaux : on trouve parmi ceux-ci les bois, les haies et les vergers situés au nord de la commune.

L'eau : la commune est drainée par le ruisseau de la Villette affluent rive droite du Rosay qui appartient au bassin de la Sarthe. La Sarthe est de bonne qualité à son confluent avec le Rosay avec toutefois des teneurs en phosphore et nitrates moyennes (carte des objectifs de qualité des cours d'eau définie au Sdage de 1995, données de l'agence de l'eau de janvier 1994).

QUATRIEME PARTIE

HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

4.1 – Le projet de la commune

4.1.1 – Les objectifs de la commune

Les buts et objectifs du plan local d'urbanisme à Oisseau sont :

- renforcer le centre bourg et développer l'urbanisation en continuité avec le tissu existant,
- préserver les paysages,
- protéger l'activité agricole,
- requalifier les entrées de village,
- préserver l'eau.

4.1.2 – Les perspectives démographiques

L'augmentation de la population d'Oisseau-le-Petit entre 1990 et 1999 a été d'à peu près 7 % (environ cinquante habitants et une vingtaine de logements supplémentaires en dix ans). Une augmentation d'environ 10 à 15 % de la population pour les dix prochaines années donnerait environ 100 habitants supplémentaires et une population totale de 780 habitants.

4.1.3 – Les perspectives économiques

La commune souhaite maintenir et développer les activités présentes dans le centre bourg. Elle envisage une petite extension du secteur Uz situé le long de la Rn 138 à l'entrée nord du bourg et la création d'une zone AUz en liaison avec la zone Uz existante. Il s'agit d'un terrain appartenant à la commune situé en prolongement de l'arsenal des pompiers, et qui permettra la diversification des activités à Oisseau-le-Petit par l'accueil de quelques artisans dont un ambulancier par exemple.

Oisseau est rattaché à la communauté de communes des « portes du Maine normand » qui a la compétence économique.

4.1.4 – L'organisation spatiale souhaitée

Oisseau-le-Petit souhaite conserver son caractère rural, ce qui ne signifie pas commune sans développement, bien au contraire. Oisseau entend réaliser des extensions urbaines raisonnables et avant toute chose être acteur de son développement.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, la commune d'Oisseau souhaite organiser l'espace destiné aux extensions urbaines de façon à préserver l'espace naturel en tant que richesse paysagère.

Ces zones futures d'urbanisation, classées en zones AU urbanisables à long terme et AUa urbanisables à court ou moyen terme, sont prévues en continuité avec le tissu existant. La petite taille des secteurs d'urbanisation future facilitera la « greffe » de ces nouveaux quartiers au bourg.

Les nouvelles constructions seront réparties sur cinq secteurs principaux : quatre secteurs classés en zone AUa, un secteur principal d'une trentaine de parcelles au lieu-dit Le Verger, et deux petits secteurs d'une quinzaine de parcelles au total vers les Champs-Roux et d'environ 6 parcelles pour de nouveaux logements de la gendarmerie. Un secteur classé en AU urbanisable à terme et d'environ 10 parcelles est prévu au lieu-dit Les Vignes. Les voies de desserte de ces extensions urbaines sont reliées au réseau viaire du bourg et non en impasse.

	Nombre approximatif de logements	Surface approximative
Zones U		
1 - en U	8 à 12 logements	-
2 - En Ub rue du Verger	2 à 4 logements	5 000 m ²
<i>sous-total zone U</i>	<i>10 à 16 logements</i>	<i>5 000 m²</i>
Zones AUa		
1 - Le Verger	20 à 25 logements	50 000 m ²
2 - Les Champs-Roux	15 à 20 logements	23 000 m ²
3- Les Vignes sud (gendarmerie)	3 à 10 logements	6 000 m ²
<i>sous-total zone AUa</i>	<i>40 à 50 logements</i>	<i>79 000 m²</i>
Zones AU		
1 - Les Vignes (nord)	environ 10 logements	15 000 m ²
<i>sous-total zone AU</i>	<i>environ 10 logements</i>	<i>15 000 m²</i>
Total des zones à urbaniser à dominante d'habitat	environ 50 à 60 logements	9,5 hectares
Zones AUz		
- Les Champs-Roux	-	23 000 m ²

On peut donc dire que les extensions urbaines prévues sont raisonnables et cohérentes avec le dessin général du bâti existant de la commune.

4.1.5 – La politique d'équipement

Oisseau-le-Petit est une commune rurale et n'envisage pas la programmation d'équipements ou d'investissements urbains importants. Une amélioration de la circulation et du stationnement est prévue : quelques emplacements réservés sont instaurés dans ce but. La sécurité

routière sera prise en compte pour la Rd 124 : un emplacement réservé permettra la réalisation de travaux d'aménagement.

Un barreau de liaison routière est également rendu possible entre la route de Béthon (voie communale n° 5) et la Rn 138. En son temps, une réflexion avait été menée par le conseil général pour le croisement de ces deux axes par l'intermédiaire d'un carrefour giratoire. Cet aménagement permettrait de sécuriser l'accès à la nationale en particulier pour les cars scolaires et les véhicules de secours et réglerait les entrées et sorties de véhicules venant et allant à la carrière. Néanmoins, si une réflexion préalable a eu lieu il y a plusieurs années, elle n'a pas valeur de projet et la commune ne souhaite donc pas traduire prématurément cela par un emplacement réservé.

Un espace vert public sera aménagé le long du ruisseau du Mesnil offrant promenade et stationnement en plus de qualifier les lieux à proximité du presbytère.

Même si le lotissement du Pommier reste en impasse à la circulation des véhicules, les piétons pourront aller jusqu'au nouveau stationnement tout proche (trajet rendu possible par le biais d'un emplacement réservé).

4.2 – La prise en compte des lois

4.2.1 – Justification par rapport aux objectifs de l'article L. 121-1

Le plan local d'urbanisme d'Oisseau-le-Petit est en parfaite cohérence avec l'article L.121-1 de la loi solidarité et renouvellement urbains qui stipule :

« les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

« 2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

« 3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

« Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

En effet, le plan local d'urbanisme protège les espaces naturels, agricoles et forestiers et limite le développement urbain à des secteurs situés en continuité avec le tissu urbain existant.

4.2.2 – La loi sur l'eau

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 accompagnée des divers décrets et circulaires d'application doit inscrire la politique de l'eau dans une nouvelle perspective.

Les principes fondamentaux en sont :

- la reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau qui implique une protection accrue de la ressource ;
- article premier de la loi : "L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général" ;
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- l'implication plus grande de l'État et des collectivités territoriales dans la gestion de l'eau.

Pour mettre en application cette nouvelle approche, la loi prévoit les mesures suivantes :

- les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (Sage), qui sont des outils de planification élaborés en concertation par l'ensemble des partenaires (personnes publiques, socio-professionnels, milieux associatifs) au niveau d'un bassin hydrographique ;
- un meilleur contrôle de l'utilisation de la ressource en eau par la mise en oeuvre d'un dispositif d'autorisation et de déclaration selon l'importance des projets ;
- une meilleure protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable ;
- la création d'un délit de pollution, accompagné de sanctions administratives.

Incidences de la loi sur l'eau dans les plans locaux d'urbanisme :

- Dans le domaine de l'assainissement
le schéma directeur d'assainissement :

L'article 35.III de la loi sur l'eau codifié au L 2224.10 du code des collectivités territoriales, dont l'application est immédiate, fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones d'assainissement individuel ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

En concordance avec la directive européenne du 21 mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires, l'ensemble de ces prestations devra être assuré sur la totalité du territoire, au plus tard le 31 décembre 2005.

L'élaboration du Plu doit être l'occasion de mettre en oeuvre ces délimitations. Les propositions de zonage sont alors incluses aux annexes sanitaires, mais surtout ces délimitations conduiront à s'interroger sur :

- l'importance des zones à urbaniser et les conséquences financières ;
- une urbanisation trop diffuse qui, sans possibilité d'assainissement individuel, entraînerait des obligations de desserte d'un habitat existant ou futur par un assainissement collectif trop onéreux ;
- une urbanisation qui doit tenir compte de la maîtrise des eaux pluviales et le cas échéant de leur traitement dans le cas de nuisances avérées ;
- une attention particulière à la localisation et à la destination des zones d'activités au regard des contraintes d'acceptabilité du milieu récepteur.

L'enquête préalable à l'approbation du plan local d'urbanisme peut être menée conjointement à l'enquête prévue pour la délimitation de ces zones (décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et aux traitements des eaux usées).

Réservation d'un terrain en vue de la construction d'une station d'épuration :

Lorsqu'une collectivité envisage la réalisation d'un assainissement collectif et souhaite réserver un terrain en vue de l'implantation d'une station d'épuration, il importe :

- qu'elle définisse préalablement un programme général d'assainissement qui doit être soumis à l'avis du conseil départemental d'hygiène et à l'approbation du préfet ;

- que les ouvrages d'épuration soient éloignés au maximum des habitations existantes ;

- que l'implantation de nouvelles constructions ne soit pas prévue à proximité des terrains retenus pour la construction de la station d'épuration.

- Dans le domaine de l'alimentation en eau potable :

La loi fait obligation d'instaurer officiellement, par arrêté préfectoral, des périmètres de protection de tous les captages publics utilisés pour l'alimentation en eau potable dans un délai de 5 ans à compter du 3 janvier 1992. Ces périmètres sont retranscrits en servitudes dans les plans locaux d'urbanisme.

La délimitation se fait après étude par un hydrogéologue agréé. Trois périmètres sont institués :

- un périmètre de protection immédiat qui doit être acquis en pleine propriété par la collectivité et où toute activité et construction sont interdites en dehors de celles inhérentes au prélèvement d'eau ;
- un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel des interdictions ou des réglementations peuvent être imposées à toutes les installations susceptibles d'entraîner une pollution ;
- un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel des réglementations peuvent être imposées à toutes les installations mentionnées ci-dessus.

En l'absence de périmètres de protection régulièrement instaurés par arrêté préfectoral, il importe néanmoins que tous les points d'eau d'adduction collective destinés à l'alimentation humaine reçoivent un classement spécifique de façon à protéger la ressource.

En matière d'assainissement, l'article 35 III de la loi sur l'eau fait obligation de délimiter les zones d'assainissement collectif et celles d'assainissement individuel. À Oisseau-le-Petit, ces zones ont été déterminées dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur d'assainissement approuvé récemment.

4.2.3 – La loi paysage

La richesse paysagère de la commune d'Oisseau-le-Petit est largement prise en compte dans le projet de plan local d'urbanisme :

- les principaux secteurs boisés existants sont protégés par un classement spécifique (espace boisés classés) complétés éventuellement d'un zonage N ;
- certains éléments de paysage sont repérés au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme (loi Paysage) ;
- de même, dans le règlement du plan local d'urbanisme, un soin tout particulier a été porté aux articles 11 (clôtures) et 13 (plantations) pour améliorer l'insertion des constructions dans le paysage. De même des plantations à réaliser sont imposées sur certaines limites de zones à urbaniser.

4.2.4 – La loi Barnier (entrées de ville)

La commune d'Oisseau-le-Petit est concernée par l'article L. 111.1- 4° du Code de l'urbanisme (ou « amendement Dupont », article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier »). Cet article vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. Il définit un principe de réservation, en dehors des secteurs déjà urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies, bande de 100 mètres pour les autoroutes et routes express et bande de 75 mètres pour les autres voies classées à grande circulation. Toutefois, les communes peuvent, sous réserve d'avoir édicté pour les secteurs concernés des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, s'affranchir de ces dispositions à un degré plus ou moins important.

La loi précise que cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

À Oisseau-le-Petit, la route nationale n° 138 et l'autoroute A 28 sont concernées par l'amendement Dupont. Une zone d'urbanisation à vocation d'habitat est prévue en entrée nord du bourg au lieu-dit Champs-Roux ; étant située à plus de 75 mètres de la Rn 138, elle n'est pas concernée.

4.2.5 – La loi contre le bruit

Cette loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une politique visant à protéger les constructions contre les nuisances sonores dues notamment aux transports terrestres ou ferroviaires. L'arrêté interministériel du 30 mai 1996 définit les modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments situés dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté préfectoral n° 980-4669 du 23 novembre 1998 a classé les voies bruyantes en cinq catégories selon le niveau sonore qu'elles induisent. À Oisseau-le-Petit, les voies concernées sont l'autoroute A28 classée voie de catégorie 2 soit une zone de présomption de nuisances sonores de 250 m de part et d'autre du bord extérieur de la voie, et la Rn 138 classée voie de catégorie 3 soit une zone de présomption de nuisances sonores de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la voie. Ces zones sont reportées sur les documents graphiques « plan de zonage ». Des dispositions concernant l'isolation phonique des constructions neuves sont établies au règlement aux articles 2.

4.2.5 – La loi d'orientation agricole

Le plan local d'urbanisme s'inscrit dans les objectifs de cette loi qui vise à mieux protéger les espaces agricoles et forestiers.

L'activité agricole, part significative de l'activité économique de la commune, sera protégée par les dispositions du plan local d'urbanisme.

4.2.6 – Le schéma directeur

Oisseau-le-Petit adhère au schéma de cohérence territoriale (Scot) du pays de la Haute-Sarthe depuis le 8 novembre 2002.

4.3 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

4.3.1 – Découpage du territoire

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **les zones urbaines**, désignées par l'indice « U ». Il s'agit de la zone U et de ses secteurs : Ua, Ub, Uh et Uz ;

La zone Ua recouvre les parties du territoire communal constituant le vieux village où il convient de conserver et protéger le caractère traditionnel de l'architecture dans ses volumes, la modénature des façades et l'aspect des constructions. Les constructions sont en majeure partie à un rez-de-chaussée, plus un étage et des combles. Ce souci de préservation est traduit au règlement.

La zone Ub recouvre les extensions récentes du bourg. Cette zone est notamment occupée par des habitations construites lors de ces trente dernières années, sous forme de pavillons individuels en milieu de parcelle. Le végétal planté domine.

La zone Uh correspond aux hameaux de l'Aumône et du Fourneau.

La zone Uz recouvre une partie du territoire communal constituant les espaces dévolus à l'activité artisanale.

- **les zones à urbaniser**, désignées par l'indice « AU », comprennent plusieurs secteurs, AU, AUa et AUz.

Le secteur AU situé au lieu-dit Les Vignes au nord de la Rd 24 est un secteur d'urbanisation à long terme à dominante d'habitat qui est aujourd'hui rendu inconstructible.

Les secteur AUa situés au nord du bourg vers le lieu-dit les champ-Roux et à l'entrée ouest au sud de la Rd 24 sont des secteurs d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat où les activités seront les bienvenues.

Le secteur AUz situé au nord de la zone d'activité existante est un secteur d'urbanisation future pour les activités.

- **la zone agricole**, désignée par l'indice « A ».

La zone agricole désignée par l'indice « A » recouvre les parties du territoire communal où l'activité dominante est l'agriculture. Ces terrains sont donc préservés pour l'exploitation agricole.

- **la zone naturelle**, désignée par l'indice « N » comprend le secteur Nc. la zone N concerne la majeure partie du territoire et est une zone inconstructible de manière générale. Le secteur Nc est une zone réservée à la carrière.

4.3.2 – Les motifs des limitations administratives apportées à l'utilisation des sols

Les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupations et utilisations du sol soumises à conditions)

En Ua, Ub et Uh, les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées sont interdites ; il a été estimé, en effet, que l'habitat aura priorité sur l'activité lorsque cette dernière pourra être nuisante.

En Uz et AUz, les habitations sont interdites car ici c'est l'activité qui est privilégiée ; en AUa et AUz, les constructions doivent être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone pour tenir compte d'un développement coordonné. En A, afin de préserver l'activité agricole, les seules constructions autorisées sont celles liées directement à l'activité agricole.

En N, pour éviter tout mitage des paysages, toutes les constructions sont interdites ; seules sont autorisées les annexes et extensions des constructions existantes et les changements de destinations lorsqu'il s'agit de l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

Les articles 3 (desserte par les voies)

En Ua, Ub, Uh, A et AUa cet article n'exige en somme rien de plus que les conditions habituelles de raccordement aux réseaux et rappellent certaines dispositions du code civil qui s'applique de toutes les façons. Les principes de desserte du secteur AUa figurent au plan de zonage.

En AU et N, cet article n'est pas réglementé.

Les articles 4 (desserte par les réseaux)

En Ua, Ub, Uh et AUa, il est seulement exigé que les branchements privés aux réseaux électriques et de télécommunications soient enterrés.

En Uz et AUz, pour préserver la qualité du milieu naturel, l'évacuation des eaux usées et l'écoulement des eaux pluviales font l'objet de précautions supplémentaires.

En AU, A et N, cet article n'est pas réglementé.

Les articles 5 (superficie minimale des terrains) ne sont pas réglementés.

Les articles 6 (implantation par rapport aux voies)

En Ua et Uh, les constructions peuvent être soit à l'alignement, soit en recul supérieur ou égal à 1,5 m de façon à conserver le caractère du village.

En Ub, AUa et A cet article exprime la possibilité d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement des voies et emprises publiques de façon à moins morceler les jardins et à moins réduire le droit à construire ; les reculs n'ont rien de contraignant et participent de la qualité de la forme urbaine. Le recul a été modulé en fonction de la densité de la zone. En AUa un recul maximum de 35 m a été fixé pour interdire les constructions « en deuxième rideau » sources de trop de conflits de voisinage et créatrices d'une forme urbaine peu adaptée au caractère de village.

En Uz et AUz cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul de 10 m des voies et emprises publiques de façon à permettre sans difficulté les entrées et sorties en toute sécurité, voire le stationnement, des véhicules sur la parcelle.

En A cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul des voies et emprises publiques pour des raisons de sécurité, ce retrait étant plus moins important selon la nature de la voie : retrait égal ou supérieur à 50 m par rapport à l'axe de la voie le long de la Rn 158, à 25 m le long des routes départementales et à 5 m pour les autres voies.

En AU et N, cet article n'est pas réglementé.

Les articles 7 (implantation par rapport aux limites séparatives)

En Ua et Uh les constructions pourront être installées en contiguïté ou en retrait d'au moins 2 m par rapport aux limites séparatives : c'est un recul moindre que ce qu'impose le règlement national d'urbanisme pour donner plus de souplesse à l'implantation des constructions sur la parcelle.

En Ub et AUa les constructions pourront être installées en contiguïté ou en retrait d'au moins 2 m ou 5 m selon leur hauteur.

En Uz, AUz et A, un retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 m est imposé pour tenir compte de l'importance des bâtiments avec un retrait minimum de 5 m vis à vis des parcelles à usage d'habitation préexistantes.

En AU les constructions pourront être installées en contiguïté ou en retrait d'au moins 3 m.

En N, cet article n'est pas réglementé.

Les articles 8 (implantation des constructions sur une même parcelle) ne sont pas réglementés.

Les articles 9 (emprise au sol)

Les emprises au sol sont modulées selon le caractère plus ou moins urbain de la zone : emprise importante en zone Ua du centre bourg pour favoriser une relative densité urbaine ; emprise plus faible ailleurs pour conserver à ces zones un aspect rural.

En AU, A et N, cet article n'est pas réglementé.

Les articles 10 (hauteur des constructions)

La hauteur des constructions à usage d'habitation est liée aux caractéristiques des lieux : en Ua cet article n'est pas contraignant puisqu'il permet des habitations de quatre niveaux (rez-de-chaussée, deux étages et des combles) ce qui est le maximum constaté ; il est un peu plus contraignant en Ub et AUa puisqu'il autorise des habitations de trois niveaux (rez-de-chaussée, un étage et des combles) ; et beaucoup plus en Uh puisque seules les constructions de deux niveaux (rez-de-chaussée et combles) sont autorisées.

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée partout à 8 m mesuré à l'égout du toit sauf en AUa où cette limite est de 5 m.

En Ub, AUa, Uz, et AUz, pour éviter les constructions en « taupinières », le rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 1 m le niveau du sol avant travaux.

En AU, A et N cet article n'est pas réglementé.

Les articles 11 (aspect extérieur)

En Ua, Ub, Uh et AUa, cet article est relativement peu contraignant dans la mesure où il ne réglemente que les pentes des toitures et leurs matériaux, les teintes des façades ainsi que les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation. Les clôtures nouvelles pourront être soit en maçonnerie pour se fondre dans la typologie des clôtures le plus souvent constatées ou être de constitution infiniment moins onéreuse (grillage, palissade en bois ou haie). Cette exigence est motivée par la volonté des élus municipaux de préserver le paysage et le caractère du bourg.

En Uz et AUz cet article est assez peu contraignant dans la mesure où il autorise avec une grande souplesse des matériaux de façades peu coûteux mais dont la couleur devra, à l'exception des maçonneries enduites, se fondre plutôt par discrétion dans le site : c'est ainsi que des teintes sombres et discrètes sont recommandées. Il n'impose rien pour les pentes des toitures et leurs matériaux puisqu'il n'y a aucune vue plongeante possible permettant de voir les toitures : seule la couleur, discrète encore une fois, est imposée. Afin d'offrir un paysage qualitatif, le pétitionnaire devra réfléchir à l'implantation des futures constructions et installations. Les clôtures pourront être soit en maçonnerie ou être en grillage, palissade en bois ou haie.

En A cet article recommande plus qu'il ne réglemente, pour une meilleure insertion des constructions dans le site, les teintes des matériaux de façades et de couverture : les matériaux d'aspect métallique brillant sont interdits, les teintes sombres et discrètes sont recommandées. Afin d'offrir un paysage qualitatif, le pétitionnaire devra réfléchir à la disposition des futures

constructions et installations. Les clôtures pourront être soit en grillage, treillage en bois ou métal, ou en haie.

En N cet article exprime le souci de mener les restaurations et réhabilitations des constructions anciennes dans le respect de leur architecture, volume, matériaux, ouverture...

Les articles 12 (stationnement)

Cet article exprime le souci que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation, les exigences étant modulées selon les possibilités qu'offre le secteur: en Ua, il est exigé une place de stationnement par logement, en Ub deux places, et en Uh et AUa trois places. En Uz et AUz les aires de stationnement seront dimensionnées en fonction de l'activité exercée.

En AU, A et N cet article n'est pas réglementé.

Les articles 13 (plantations)

Afin de préserver la spécificité du paysage, cet article est exigeant, dans toutes les zones, pour les haies situées le long du domaine public: les végétaux exotiques sont interdits et les essences locales seules sont autorisées. De même, dans un souci de bonne insertion des constructions et des aménagements dans le site, des espèces sont recommandées pour les plantations à réaliser figurant au plan et des plantations d'arbres seront exigées autour des bâtiments d'impact paysager fort et pour les parcs de stationnement. Tout cela ne représente aucun surcoût financier.

En AU cet article n'est pas réglementé.

Quant aux articles 14 (coefficient d'occupation du sol), ils ne sont pas réglementés.

CINQUIEME PARTIE

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT