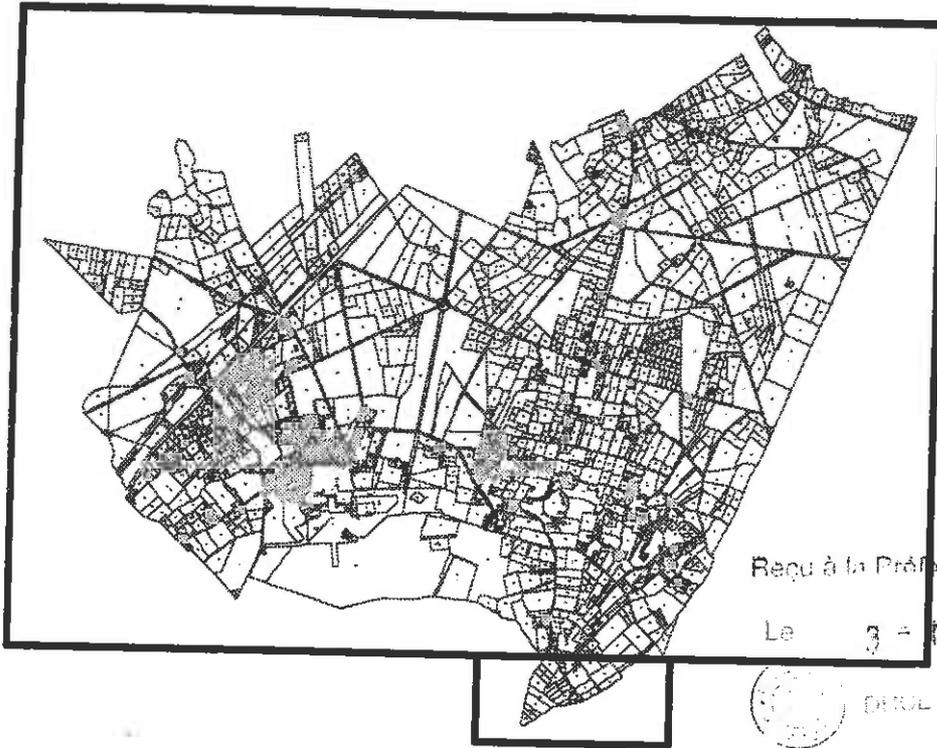


COMMUNE DE PARIGNE LE POLIN

DEPARTEMENT DE LA SARTHE



Reçu à la Préfecture de la Sarthe

Le 3 - NOV 2005

ORL N° 12

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier d'approbation

de zonage d'ensemble
N°4a

à être annexé à la délibération du

14 OCT. 2005

Commune de PARIGNÉ LE POLIN

- Sarthe -

LE MAIRE,

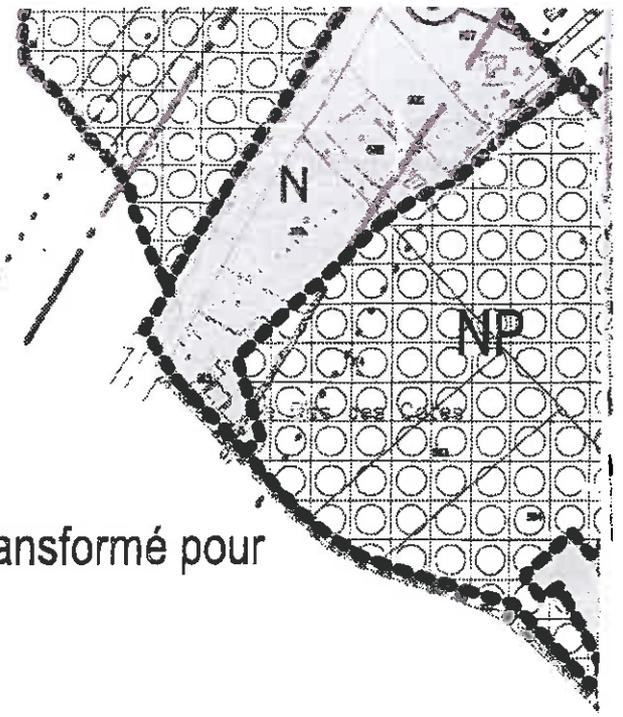
Alain LE QUÉAU

1 / 5000

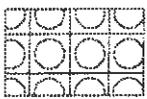
MR architectes associés

NT, architecte dpg - urbaniste & Thomas CLAVREUL, chargé d'études

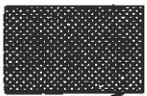
COMMUNE



Bâtiment agricole pouvant être transformé pour un autre usage



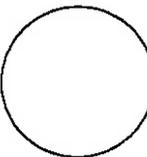
Espaces boisés classés



Emplacement réservé



Chemin de randonnée à préserver



Siège d'exploitation agricole



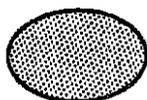
Élément de paysage ou de patrimoine à protéger au titre de l'art. L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme



Tracé hypothétique d'une voie romaine



site ou indice de site archéologique



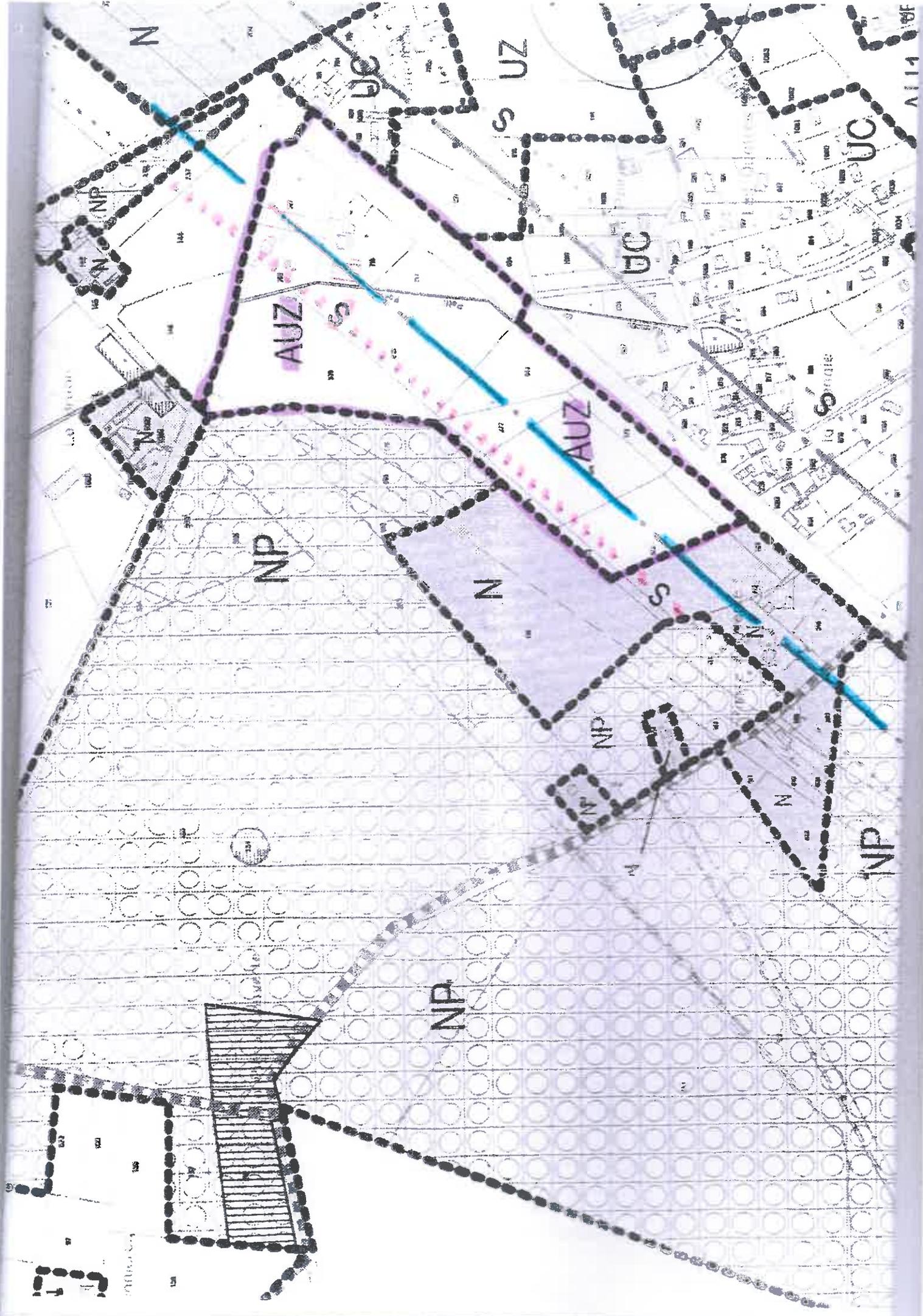
Secteurs de risques de mouvements de terrain (vulnérabilité moyenne)



Secteur soumis à des nuisances sonores



Bande de 75 m inconstructible (hors espaces urbanisés) de part et d'autre de l'axe des voies





ZONE AUZ

ACCUEIL FUTUR D'ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

La zone AUZ est une zone non équipée réservée à l'implantation future des activités artisanales et commerciales.

La zone est visée par les dispositions de l'art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) interdisant les constructions, hors espaces urbanisés, dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD n° 323 (ex RN 23).

Elle comprend un secteur soumis à des nuisances sonores et où les nouvelles constructions devront satisfaire aux normes d'isolation phoniques,

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.
- les constructions qui par leur nature, leur emplacement et leur importance, risquent de compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone concernée.

ARTICLE AUZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, sont autorisées :

- l'extension et la transformation des constructions et installations existantes ainsi que la réalisation des bâtiments annexes liés à l'habitation existante, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les milieux environnants.
 - Pour les constructions à usage d'habitation, l'extension sera limitée à 50 % de la SHON existante.
 - Pour les activités existantes, toutes dispositions utiles seront mises en œuvre pour qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances.
 - La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à condition qu'il n'y ait pas changement de destination, que leur implantation ne compromette pas l'aménagement de la zone et sur une surface équivalente à celle détruite.
 - La construction de bâtiments à usage d'activité artisanale et commerciale, sous réserve de la réalisation d'un schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone.
 - Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve :
 - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou services généraux.
 - qu'ils soient intégrés aux bâtiments à usage d'activité et que leur surface au sol ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.
- Exceptionnellement, une implantation autre peut être admise, justifiée par la nature de l'activité.





SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ 2 3 - ACCES ET VOIRIE

AUZ 3 - 1: Accès

Les accès ne pourront pas s'effectuer directement à partir de la RD n° 323.
Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'au moins 3,50 mètres permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Une largeur supérieure pourra être exigée s'il s'agit d'un accès desservant plusieurs habitations ou une activité, en fonction des caractéristiques de celles - ci.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie le desservant. Toutefois, un deuxième accès peut être autorisé sur demande justifiée.

Les constructions peuvent être interdites ou les accès se voir imposer des aménagements spéciaux s'ils ne permettent pas de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité des usagers.

AUZ 3 - 2: Voirie

Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE AUZ 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

AUZ 4 - 1: Alimentation en eau potable

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

La récupération des eaux de pluie, pour des usages domestiques autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution d'eau potable et d'assainissement.

AUZ 4 - 2: Assainissement

2-1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être autorisé après avis favorable des services compétents. Les installations doivent être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

2-2 Eaux pluviales

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

ARTICLE AUZ 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Le terrain devra présenter une superficie suffisante pour satisfaire aux besoins de l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

ARTICLE AUZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront toutes être implantées sur le même alignement.
En-dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées à 75 mètres minimum de l'axe de la RD n° 323 sauf réalisation d'une étude spécifique prenant en compte les critères définis dans la loi



Barnier (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme).
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

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

Les constructions devront respecter un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou nécessaires aux services publics.

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

Sans objet.

ARTICLE AUZ 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux.

Toutefois, chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront, la hauteur des constructions pourra être supérieure.

ARTICLE AUZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

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

Les teintes des matériaux mis en œuvre ne devront être ni vives ni claires mais plutôt sombres pour atténuer leur impact dans le paysage.

Les enseignes devront être posées sur les façades des constructions ou sur le mur de clôture à proximité du portail d'entrée et ne devront pas en dépasser le contour. Leur surface ne devra pas être supérieure à 10 m².

ARTICLE AUZ 12- STATIONNEMENT

AUZ 12 - 1: Dispositions générales

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées ou prorata de la SHON qu'elles occupent.

AUZ 12-2: Normes de stationnement

Habitations :

1 place de stationnement par logement

Activités commerciales de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public :

1 place pour 50m² de SHON

ARTICLE AUZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts seront plantés à hauteur d'un arbre haute tige ou d'agrément pour 100 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre haute tige pour 4 places.

Les haies devront être composées d'essences locales variées de type bocager.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

