

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

II. Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien.

Le règlement comprend tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

III. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A. Règlement National d'Urbanisme

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R111-31 à R.111-50 : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Article R111-51 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

B. Effets du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique en vertu des dispositions prévues par les articles L152-1 à L152-2 du Code de l'Urbanisme, des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-6 et R152-4 à R152-9, et de l'opposabilité des Servitudes d'Utilité Publique prévue à l'article L152-7 du même Code.

IV. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en 4 zones :

A. Les zones urbaines dites « U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

B. Les zones à urbaniser dites « AU »

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Sont classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

C. Les zones agricoles dites « A »

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

D. Les zones naturelles et forestières dites « N »

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

V. Dispositions particulières

Le présent chapitre définit les dispositions particulières s'appliquant à tout ou partie du territoire communautaire et figurant au règlement graphique et/ou écrit, et/ou leurs annexes. Ces dispositions viennent soit compléter le règlement soit se substituer au règlement notamment lorsqu'il est fait application de Servitudes d'Utilité Publique.

A. Archéologie

L'archéologie préventive est régie par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois

du 1er août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

- Sur tout le territoire régional, doivent être transmis à la DRAC Pays de la Loire :
 - Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 - Les permis d'aménager d'une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
 - Les dossiers d'étude d'impact ;
 - Les travaux soumis à déclaration préalable auprès du préfet de région ;
 - Les déclarations d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
 - Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 m ;
 - Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
 - Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation portant sur une surface supérieure à 10 000 m² et d'une profondeur supérieure à 0,50 m ;
 - Les dossiers de travaux sur immeubles classés au titre de monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.
- Dans les zones de présomption de prescription archéologique, doivent être transmis à la DRAC Pays de la Loire :
 - Les dossiers d'urbanisme relevant d'un régime d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager et permis de démolir) ;
 - Les dossiers de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des zones à fort potentiel archéologique dont les périmètres sont définis par la DRAC à partir des données de la carte archéologique. Une surface est associée à chaque ZPPA (20, 100, 1 000, 3 000 ou 10 000 m²). Cette surface correspond au seuil d'aménagement à partir duquel un dossier de travaux doit être transmis à la DRAC. La surface prise en compte est la surface du terrain aménagé.

- Outre les dossiers énumérés ci-dessus, la DRAC peut être destinataire de tout dossier d'aménagement au cas par cas :

Si la DRAC estime qu'un projet soumis à autorisation ou à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme, ou d'une superficie inférieure à trois hectares pour les permis d'aménager et les ZAC échappant à la transmission automatique, est susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, elle peut demander au maire ou à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de lui communiquer, au cours de l'instruction, le dossier correspondant à ce projet.

Les autorités compétentes pour délivrer les autorisations d'urbanisme peuvent, en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance, décider de saisir le préfet de région sur des projets qui ne lui seraient pas transmis en raison de leur surface et de leur implantation hors d'une zone de présomption de prescription archéologique.

En cas de découvertes fortuites s'appliquent les dispositions des articles L531-14 à L531-19 du Code du patrimoine, et notamment : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie ».

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :
 Direction Régionale des Affaires Culturelles
 Direction des Antiquités Historiques
 1 rue Stanislas Baudry
 44035 NANTES cedex 01

B. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

C. Cheminements doux à préserver au titre du L151-38 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie le tracé des **voies de circulation communales, sentiers piétonniers et itinéraires cyclables** à conserver pour la pratique des déplacements doux.

Les constructions, installations ou travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à la continuité des parcours, à l'accessibilité ou à la circulation des piétons et vélos sont interdites. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

D. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

1. Au titre de la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi « Barnier »

En application des articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes désignées par un SCoT, visées à l'article L.141-19 du Code de l'Urbanisme.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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



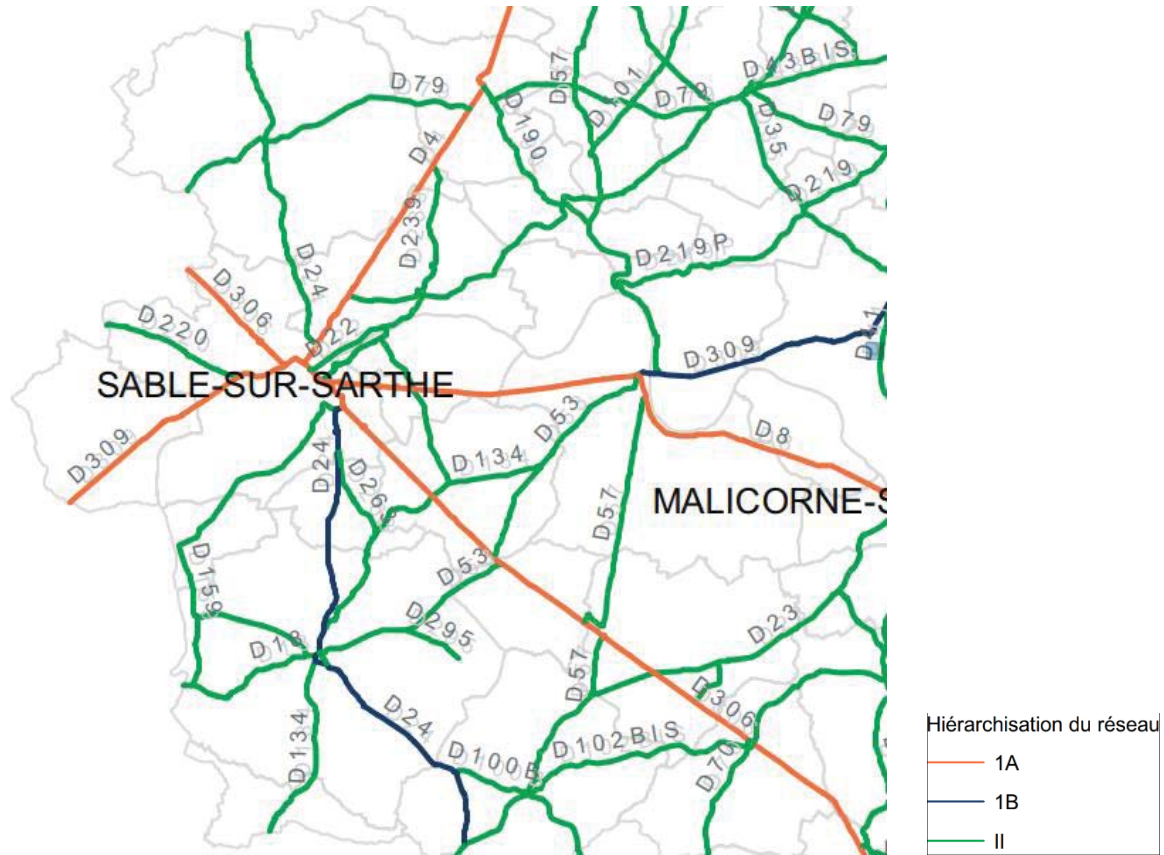
Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par les axes routiers suivants :

- Route départementale 306 (Sarthe)
- Route départementale 309 (Sarthe)
- Routes départementales 4 (Sarthe)
- Autoroute A11 (Sarthe)
- Route départementale 21 (Mayenne)
- Route départementale 28 (Mayenne)

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 dans le respect de l'application des articles L111-8 et L111-10 du Code de l'Urbanisme. Pièce 5.4 du dossier de PLUi-H.

2. Au titre du Règlement de voirie départemental

En vertu du règlement de voirie départemental, il est prévu une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques suivantes :



Le règlement de la voirie départementale fixe les règles de gestion du domaine public (DP) routier conformément aux dispositions du code de la voirie routière et du CGCT.

Il permet donc de porter à connaissance les règles de gestion du DP routier départemental applicables tant au département qu'aux riverains, usagers et concessionnaires, mais aussi de préciser les prescriptions en matière de coordination entre les travaux exécutés par des tiers et ceux programmés par le département. Enfin, il comprend également la typologie du réseau ainsi que ses caractéristiques géométriques. L'objectif étant d'assurer la pérennité du réseau.

En Sarthe, le Règlement de la voirie départementale est le suivant :

ZONES	TYPE DE ROUTE DÉPARTEMENTALE	
	IA / IB	II
ZONES URBAINES		
Zone centrale agglomérée	Alignement	Alignement
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Alignement sauf cas particuliers des zones hors agglomération principale	
Zone d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES À URBANISER		
Vocation principale d'habitats	35m / alignement	10m / alignement
Vocation d'activités	35m / alignement	20m / alignement
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	35m / alignement	15m / alignement

En Mayenne, le Règlement de la voirie départementale est le suivant :

ZONES		CLASSEMENT DE LA ROUTE DÉPARTEMENTALE			
		Routes à grande circulation	1 ^{re} catégorie	2 ^e catégorie	3 ^e catégorie
		RD 21 et RD 28	néant	néant	RD 136
Zones Urbaines	U				
Zone d'extension immédiate de l'agglomération	Ub Uc	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Zone d'activités	Ue	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone d'activités collectives, loisirs, sportives...	UI	20m/alignement	20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zones A Urbaniser à court ou long terme	AU				
Vocation principale d'habitat	1 AUh 2 AUh	* Référence loi Barnier	20m/alignement	10m/alignement	5m/alignement
Vocation d'activités collectives, loisirs, sportives...	1 AUI		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Vocation d'activités	1 AUE		20m/alignement	20m/alignement	10m/alignement
Zone Naturelle	N		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement
Zone Agricole	A		20m/alignement	15m/alignement	10m/alignement

E. Cours d'eau et plans d'eau



A noter : Les communes de Notre-Dame-du-Pé et Précigné sont concernées par le SAGE du bassin versant du Loir approuvé par arrêté interpréfectoral le 25 septembre 2015.

Les communes d'Asnières-sur-Vègre, Auvers-le-Hamon, Avoise, Bouessay Courtiliers, Dureil, Juigné-sur-Sarthe, Le Bailleul, Louailles, Notre-Dame-du-Pé, Parcé-sur-Sarthe, Pincé, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes, Souvigné-sur-Sarthe et Vion sont concernées par le SAGE du bassin versant de la Sarthe Aval approuvé par arrêté interpréfectoral le 10 juillet 2020.

1. Protection des cours d'eau

a) Pour toutes les communes :

Sont interdits :

- La couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique pour des raisons de sécurité ;
- Les constructions, extensions, réhabilitations, installations et ouvrages qui ne respectent pas un retrait de 5 mètres minimum par rapport au haut de la berge des cours d'eau non busés en toutes zones, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement.

b) Pour les communes concernées par l'application du SAGE Loir approuvé par arrêté interpréfectoral du 25.09.2015

- Préservation des réservoirs biologiques :

Sans objet.

- Protection des zones d'expansion de crues :

Tout nouveau projet d'installation, ouvrage, remblai, dans le lit majeur d'un cours d'eau, soumis au régime de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement n'est autorisé que si sont démontrée(s) :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité contre les risques d'inondation des personnes, ainsi que des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transport existants ;
- Ou l'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones ;
- Les infrastructures publiques de captage et de traitement des eaux usées, d'eau potable et les réseaux qui les accompagnent ;
- Les infrastructures de transport structurantes pour le territoire, déclarées d'utilité publique.
- Ou l'absence d'alternative avérée et économiquement acceptable concernant l'extension et la modification de bâtiments d'activités économiques existants.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition d'une zone d'expansion des crues, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, à proximité immédiate du projet, la création ou la restauration de zones d'expansion des crues équivalentes sur le plan fonctionnel (compensation volumétrique par tranches altimétriques données, etc.).

Cette règle ne s'applique pas dans les périmètres des plans de prévention des risques d'inondations existants sur le territoire du SAGE.

c) Pour les communes concernées par l'application du SAGE Sarthe Aval approuvé par arrêté interpréfectoral du 10.07.2020

Sans objet.

2. Création de plans d'eau

a) Pour toutes les communes :

Sans objet

b) Pour les communes concernées par l'application du SAGE Loir approuvé par arrêté interpréfectoral du 25.09.2015

Sans objet.

c) Pour les communes concernées par l'application du SAGE Sarthe Aval approuvé par arrêté interpréfectoral du 10.07.2020

La création de nouveaux plans d'eau en eau permanente, notamment les plans d'eau de loisirs, soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, est interdite sur le territoire des communes majoritairement situées dans les sous-bassins en déficit quantitatif à l'étiage (cf. <http://carmen.carmencarto.fr/70/reglementationVP.map>).

Cette règle ne concerne ni les retenues de substitutions, ni les plans d'eau de barrages destinés à l'alimentation en eau potable et à l'hydroélectricité relevant de l'article 4-7 de la Directive Cadre européenne sur l'Eau, ni les lagunes de traitement des eaux usées, ni les plans d'eau de remise en état des carrières, ni les plans d'eau utilisés exclusivement pour l'irrigation, ni les étangs de pisciculture et d'aquaculture à vocation professionnelle, ni les bassins de décantation, ni les réserves à incendies.

F. Edification des clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, conformément à la délibération du Conseil Communautaire à la date d'approbation du présent PLUi-H.

L'édification de clôtures autoroutières du domaine public autoroutier (DPAC) n'est pas soumise à déclaration préalable.

G. Eléments de paysage à protéger au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Dispositions applicables aux éléments et secteurs de patrimoine principaux :

Cette disposition s'applique entre autres aux châteaux, manoirs, maisons traditionnelles, fermes, fermettes, longères, etc. et leurs domaines.

- Les restaurations ou réhabilitations doivent être réalisées avec des matériaux et techniques les plus proches possibles de ceux employés de façon traditionnelle. Elles doivent respecter le caractère originel de la construction.
- Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux, appuis) doivent être conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature et forme.
- Les formes et dimensions des ouvertures doivent être préservées, ainsi que les encadrements et autres modénatures de briques. Les extensions devront reprendre les mêmes matériaux de toiture que la construction initiale.
- Les souches des cheminées anciennes doivent être conservées. Elles doivent être restaurées en gardant leur proportion et en reprenant les matériaux initiaux.

2. Dispositions applicables aux éléments de petit patrimoine :

Cette disposition s'applique entre autres aux puits, lavoirs, fours, calvaires, etc.

- Les interventions sur les éléments de petit patrimoine doivent assurer leur préservation, sans dénaturer le caractère originel de l'élément et son identité. Les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants. Le déplacement d'un élément peut être envisagé à condition de le reconstituer à l'identique.

3. Dispositions applicables aux éléments de patrimoine de type mur traditionnel :

- Les murs de clôtures traditionnels en pierre ou terre/pierre, notamment ceux ceinturant le cimetière des églises, doivent être conservés. Un percement ponctuel peut être admis pour créer un accès. Dans ce cas, les piliers et finitions réalisées en bout de mur doivent être en harmonie avec le caractère traditionnel du mur. Les chaperons béton seront évités et un couronnement sobre de caractère traditionnel sera conservé.

4. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type arbre remarquable :

- Les arbres remarquables doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), il doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent.
- Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

5. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type alignements d'arbres :

- Les alignements d'arbres doivent être préservés et mis en valeur. En cas de nécessité d'abattage (maladie, risque de chute), chaque sujet doit être remplacé par un arbre à potentiel de développement équivalent.
- Les coupes d'élagage sont dispensées de déclaration préalable.

6. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type espaces boisés / parcs / vergers :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer un espace boisé, parc ou verger identifié sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité,
 - Des coupes d'élagage et d'éclaircissement,
 - De défrichements partiels.
- Les espaces boisés et parcs/vergers identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble (à titre d'exemple : création d'un accès, extension d'une construction, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables, etc.).

7. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type jardins :

- Les jardins identifiés au règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés :
 - Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble (à titre d'exemple : création d'un accès, extension d'une construction, construction d'une annexe, passage d'un chemin, aménagement d'installations légères et démontables).

8. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie aux fonctions paysagères :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
 - Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé avec des plants d'essences locales,
 - De l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
 - De toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.
- Les haies identifiées au règlement graphique doivent être préservées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques ou sectorielles :
 - Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier,
 - Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction,
 - Dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur paysagère par des replantations en bordure de chemin de randonnée ou sur des lignes de force du paysage (crêtes, limites d'espace urbanisés, espaces publics...).
 - Dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à intégrer le nouveau quartier d'habitation ou zone économique dans le paysage, agrémenter les cheminements piétons et les espaces publics.

H. Eléments de paysage à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques identifiés et localisés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

1. Dispositions applicables aux éléments de paysage de type haie aux fonctions écologiques :

- Les coupes et travaux qui n'ont pas pour effet de modifier ou de supprimer une haie identifiée sont dispensés de déclaration préalable. Il s'agit notamment :
- Des coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, sous réserve que chaque arbre abattu soit replanté sur un linéaire équivalent et plurispécifique de plants d'essences locales,
- De l'ébranchage des arbres d'émonde et de têtards,
- De toute intervention sur les cépées d'arbres ou d'arbustes respectant l'ensouchement et assurant le renouvellement desdits végétaux.

- Les haies relevées au règlement graphique doivent être protégées. Les travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent toutefois être autorisés, en respectant les principes développés aux OAP thématiques et sectorielles :
- Dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier,
- Dans le cadre d'une intervention limitée ne compromettant pas la préservation de l'élément protégé dans son ensemble : création d'un accès, extension d'une construction.
- Dans le cadre d'une compensation de l'élément protégé à proximité, de même valeur environnementale, et suivant un linéaire équivalent.
- Dans le cadre d'un aménagement urbain d'ensemble : dans ce cas on veillera à reconstituer des plantations dans le cadre de l'aménagement, en réimplantant des haies de façon à ralentir les écoulements des eaux pluviales en surface.

2. Dispositions applicables aux zones humides :

a) *Pour les communes concernées par l'application du SAGE Loir approuvé par arrêté interpréfectoral du 25.09.2015*

Il est fait application de l'article L.211-1 du Code de l'Environnement.

b) *Pour les communes concernées par l'application du SAGE Sarthe Aval approuvé par arrêté interpréfectoral du 10.07.2020*

Les installations, ouvrages, travaux et activités emportant assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, soumis à déclaration ou à autorisation en application des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (rubrique n°3.3.1.0), sont interdits, sauf s'il est démontré :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, incluant les opérations d'entretien lié à la conservation de ces bâtiments et infrastructures de transports ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, les infrastructures publiques de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions d'installations ou de bâtiments d'activité économique existant, ou des retenues de substitution ;
- L'existence d'un projet autorisé par déclaration d'utilité publique ;
- La nécessité d'autoriser la réalisation d'accès pour gérer et mettre en valeur les zones humides, dans le respect de leur fonctionnalité, ou pour permettre le désenclavement de parcelles agricoles ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement.
- L'impossibilité de réaliser en dehors des zones humides, à l'intérieur des secteurs déjà urbanisés de l'enveloppe urbaine, une nouvelle construction à usage de logement, une installation ou un

équipement d'intérêt collectif ou général, ou d'activité économique. Cette construction ne doit ainsi pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant.

Cette mesure s'applique aux récépissés de déclaration et autorisation délivrés à compter du lendemain de la date de publication du SAGE.



Au titre de la Loi sur l'Eau, il est rappelé que pour les cas de dérogations cités précédemment, la séquence « éviter, réduire et compenser » (ERC) devra s'appliquer. Elle vise la conservation globale de la qualité environnementale des zones humides, incite le maître d'ouvrage à éviter impérativement les impacts, sinon à les réduire et en présence d'impacts résiduels sur le milieu, il se doit de les compenser. Les mesures compensatoires visent à obtenir une équivalence écologique, c'est-à-dire la non-perte des fonctionnalités des zones humides impactées par le projet et, si possible, dans certains cas, un gain net. Les mesures compensatoires doivent être mises en place à proximité du site engagé ou à proximité fonctionnelle.

I. Emplacements réservés

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

J. Espaces boisés classés

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, les arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignements identifiés comme espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Par exception au g de l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L124-1 et L313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L312-1 et suivants (PSG) du code forestier dans les cas prévus au troisième alinéa de l'article L113-2 (exploitation de produits minéraux) vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.



L'article L341-2-4 du code forestier précise que : Ne constitue pas un défrichement : [...] un déboisement ayant pour but de créer à l'intérieur des bois et forêts les équipements indispensables à leur mise en valeur et à leur protection, sous réserve que ces équipements ne modifient pas fondamentalement la destination forestière de l'immeuble bénéficiaire et n'en constituent que les annexes indispensables, y compris les opérations portant sur les terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être défrichées pour la réalisation d'aménagements, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement.

Par ailleurs, l'instruction technique du MAAF du 3 novembre 2015 sur les règles applicables en matière de défrichement suite à la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, apporte des éclairages qui permettent de distinguer les opérations relevant du défrichement, celles n'en relevant pas et celles exemptées d'autorisation :

- *Création de places de dépôt pour le stockage temporaire des bois débardés et le chargement des grumiers ;*
- *Création de desserte en lien avec la mise en valeur et la protection des bois et forêts ;*
- *Création d'équipements de défense des forêts contre l'incendie (DFCI).*

Il s'agit notamment de la création des différentes infrastructures nécessaires à la protection et à la mise en valeur de la forêt, telles que des routes forestières, des chemins, des allées, des fossés, des dépôts pour le bois, des tours de guet, des points d'eau ou des bandes pare-feu, et également des coupures agricoles imposées pour protéger la forêt contre les incendies.

Les travaux réalisés en vue de l'accueil du public, du tourisme, de la chasse, de la pêche ou de l'équitation sont concernés lorsqu'ils portent sur une part très réduite de la surface de la propriété. Par exemple, la réalisation d'un pavillon de chasse est exemptée de demande d'autorisation de défrichement si elle ne modifie pas la destination forestière du sol (structure légère et facilement démontable) et si cette construction ne constitue pas une résidence secondaire nécessitant des installations électriques ou sanitaires.

En revanche, les aménagements récréatifs ou sportifs « lourds » ou encore les hébergements de plein air sont soumis à la législation sur le défrichement. L'emprise de ces aménagements reste soumise à autorisation de défrichement même si l'on maintient un maximum d'arbres.

K. Linéaires de commerces au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit, dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

L. Permis de démolir

Les travaux de démolition sont soumis à permis de démolir sur le territoire des communes suivantes, en application de la délibération du Conseil Communautaire à la date d'approbation du présent PLUi-H.

M. Reconstruction après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli par un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans, sans changement d'affectation ou de destination, ni augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur, ceci même si le règlement d'urbanisme en vigueur ne l'y autorise pas, sous réserve :

- De ne pas être soumis à une Servitude d'Utilité Publique rendant inconstructible le terrain considéré par le projet (PPRN, L111-6 du Code de l'Urbanisme, Emplacement réservé, Espace Boisé Classé...) ;

- De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine naturel (forêts, eaux, réserves naturelles et parcs nationaux, zones agricoles protégées...);
- De ne pas être soumis à une Servitude liée à la protection du patrimoine bâti : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit, site classé, périmètre des abords d'un Monument Historique, ou en Site Patrimonial Remarquable. Il devra obtenir l'avis favorable de la DRAC s'il est situé en secteur archéologique.
- Que la construction ou l'installation soit compatible avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.

N. Risques et nuisances

1. Risque inondation

En secteurs soumis au risque inondation délimités au règlement graphique s'appliquent :

- Les prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (PPRI), dont les règlements figurent en pièce 6.8 du dossier de PLUi-H.



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par les PPRI suivants :

- *PPRI de la Vallée de la Sarthe Aval (arrêté n°07-0671 du 26/02/07) ;*
- *PPRI du district de Sablé sur Sarthe (arrêté n°03-5527 du 02/12/03) ;*
- *PPRI de la Vallée de la Vègre (arrêté n°2013332-0014 du 05/12/13).*

2. Risque mouvements de terrain

En secteurs soumis au risque mouvement de terrain délimités au règlement graphique s'appliquent :

- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRmt) dont le règlement figure en pièce 6.9 du dossier de PLUi-H.
- Les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme dans les secteurs identifiés par le règlement graphique au titre de la présence de cavités souterraines ou d'effondrement.

Le secteur « mt1 » correspond à un risque de tassement présentant un aléa faible ;

Le secteur « mt2 » correspond à un risque d'effondrement localisé présentant un aléa faible ;

Le secteur « mt3 » correspond à un risque d'effondrement localisé présentant un aléa moyen ou fort.



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par les PPRmt suivants :

- *PPRmt de Parc-sur-Sarthe (arrêté n°2012191-0010 du 27/08/12).*

3. Risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

L'ensemble des communes du territoire est concerné par l'aléa retrait gonflement d'argiles dont la cartographie départementale a été réalisée par le Bureau de recherches géologiques et minières. La carte établie à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Sabolien figure en Annexe 2 du présent règlement.

L'attention des maîtres d'ouvrage est attirée par les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives élaborées par le BRGM et disponibles sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/argiles/donnees#/dpt/72>.

Pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études techniques spécialisé.

En secteurs soumis au risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles s'appliquent les dispositions de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.

4. Risque sismique

L'ensemble des communes du territoire est concerné par l'aléa séisme, en zone de sismicité faible, dont la cartographie départementale a été réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

Les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives sont disponibles sur le site : <http://www.sarthe.gouv.fr/alea-sismique-a1885.html>.

5. Risque technologique

En secteurs soumis au risque technologique délimités au règlement graphique s'appliquent :

- Les prescriptions du Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT) dont le règlement figure en pièce 6.10 du dossier de PLUi-H.



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par le PPRT suivant :

- *PPRT approuvé le 12 juillet 2013 par arrêté préfectoral n°2013186-0008 autour du site SAE Alsetex, classé SEVESO Seuil Haut, à Louailles et Précigné.*

6. Transport de matières dangereuses

Certaines communes du territoire sont concernées par le risque de transport de matières dangereuses, dont la cartographie départementale a été réalisée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement. La carte établie à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Sabolien figure en Annexe 3 du présent règlement.

Les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives sont disponibles sur le site : http://www.sarthe.gouv.fr/IMG/pdf/DDRM_2012_cle0884f8.pdf.



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par :

- *L'autoroute A11 et la sortie Sablé / La Flèche / Parc d'Activités Interdépartemental "Ouest Park", qui traverse les communes de Louailles, Le Bailleul, Parcé-sur-Sarthe et Dureil ;*
- *Les routes départementales RD306 et RD309 ;*
- *Les lignes TGV Paris-Nantes et LGV Paris-Rennes qui traversent les communes d'Avoise, Juigné-sur-Sarthe, Sablé-sur-Sarthe, Pincé, Bouessay, Auvers le Hamon et Précigné ;*
- *Le réseau de gazoducs de GRT Gaz, objet de Servitudes d'Utilités Publiques, qui traverse les communes de Bouessay, Auvers-le-Hamon, Courtillers, Notre-Dame-du-Pé, Précigné, Sablé-sur-Sarthe, Solesmes et Vion.*

7. Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

En Sarthe, l'arrêté préfectoral n°980-4669 du 23 novembre 1998 classe les infrastructures de transports terrestres vis-à-vis du bruit et a fait l'objet d'une révision en date du 18 mars 2016.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés en pièce 6.5 du dossier de PLUi-H.

Les données cartographiques, informations, recommandations et dispositions constructives sont disponibles sur le site : <http://www.sarthe.gouv.fr/classement-sonore-des-infrastructures-terrestres-a1662.html>.



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Sabolien est concerné par :

- *A11 : catégorie 2 (250 m) communes de Louailles, Le Bailleul, Parcé-sur-Sarthe et Dureil ;*
- *RD306 : catégorie 2 (250m) à Sablé-sur-Sarthe ;*
- *RD306 : catégorie 3 (100m) entre Le Bailleul et Sablé-sur-Sarthe (jusqu'à la limite communale avec Bouessay)*
- *RD309 : catégorie 3 (100m) à Sablé-sur-Sarthe jusqu'au lieu-dit « Le Gravier » et de Solesmes à Parcé-sur-Sarthe (jusqu'à l'intersection avec la RD8) ;*
- *Voies ferrées TGV Paris-Nantes et LGV Paris-Rennes : catégorie 3 (100m) à Avoise, Juigné-sur-Sarthe, Sablé-sur-Sarthe, Pincé, Bouessay, Auvers le Hamon et Précigné ;*
- *RD24 : catégorie 4 (30m) de Sablé-sur-Sarthe à Précigné (lieu-dit « la Croix d'Oriette ») ;*

- RD309 : catégorie 4 (30m) à Parcé-sur-Sarthe (de l'intersection avec la RD8 jusqu'au lieu-dit « le Verduron »).

O. Secteurs de commerces au titre du L151-16 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie et délimite les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définit, dans les dispositions communes les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

P. Site patrimonial remarquable

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) visent à protéger des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Les trois dispositifs de protection et de valorisation des espaces urbains et paysagers que sont les secteurs sauvegardés, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) et les aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ont été remplacés par un dispositif unique, les sites patrimoniaux remarquables (SPR), par la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP).



Le territoire de la Communauté de Communes de Sablé sur Sarthe est concerné par :

- La ZPPAUP de Sablé-sur-Sarthe créée par arrêté préfectoral du 7 septembre 1987.
- La ZPPAUP d'Asnières-sur-Vègre créée par arrêté préfectoral du 30 novembre 2004 ;
- La ZPPAUP de Parcé-sur-Sarthe créée par arrêté préfectoral du 21 décembre 2007 ;

Dans les secteurs identifiés en pièce 6.1 du dossier de PLUi-H, s'applique la réglementation liée à chaque ZPPAUP afférente présentée en pièce 6.4 du dossier de PLUi-H. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, la règle la plus stricte s'applique.