

Consultation de la Communauté de Communes du Val de Sarthe sur le

PLU de Roëzé-sur-Sarthe

ANALYSE DU REGLEMENT :

P6 :

Archéologie

Tous travaux situés à l'intérieur des zonages archéologiques feront l'objet d'une saisine du Préfet de Région, Service Régional de l'Archéologie.

Le Préfet de Région - Service Régional de l'Archéologie – sera saisi systématiquement au titre de l'article 1, alinéa 2 à 6 du décret 2002-90, pour les créations de ZAC, les opérations de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact au titre de l'article L.122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application de l'article 9 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Article R 442-3-1 abrogé. Il est proposé l'article R 425-31 du CU. Les permis de construire doivent aussi faire l'objet d'une saisine de la DRAC.

P13 :

Extension

Travaux sur une construction existante qui génère une augmentation de l'emprise au sol.

Pour éviter les confusions, reprendre la définition du lexique national d'urbanisme : *1.6. Extension L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

P 61 et 62 :

les annexes (abri de jardin, piscine, bloc sanitaire...) liées aux habitations ou aux activités complémentaires ou accessoires à une activité agricole principale, sous réserve d'être limitées à 50 m² d'emprise au sol et d'être implantées à moins de 25 m de l'habitation.

- L'emprise au sol des annexes aux habitations est limitée à 50 m² par construction.

Il est conseillé une emprise au sol contrôlée et limitée du type :

Les constructions annexes constituant un accessoire commun de la vie d'un foyer (piscine, abri de jardin, garage...) dissociées de la maison d'habitation ou accolées à celle-ci, peuvent être autorisées dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 50 m² maximum à condition d'être implantées sur la même unité foncière que la construction principale et à une distance maximum de 25 m des angles ou façades de la construction principale existante et d'avoir une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel et sous réserve que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

P26 :

- 3) Prescriptions applicables aux éléments repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :
 - a. éléments de patrimoine bâti,
 - b. parcs / jardins,
 - c. haies,
 - d. bois,
 - e. zones humides.

Pour la protection de ces éléments, on doit se référer aux dispositions générales du règlement.

Au titre de l'article L 151-19 du CU, le règlement peut identifier et localiser [...] et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis [...] à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Les immeubles identifiés sur le plan de zonage ne font pas l'objet de prescriptions spécifiques de manière à assurer leur conservation. Les dispositions générales s'appliquent ce qui semble très insuffisant et impliquera une négociation en amont des travaux ou à défaut pendant le délai d'instruction de la déclaration préalable dont le délai d'un mois ne laisse guère de possibilité d'aboutir à une restauration de qualité.

Exemples de rédaction :

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique : Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Dans un souci de respect technique du bâti traditionnel, les restaurations ou réhabilitations devront être faites avec des matériaux similaires à ceux présents dans la construction.

Maçonnerie :

Sur les murs en moellons, l'enduit devra être fait à la chaux aérienne CAEB et aux sables de pays qui colorent le mortier avec une granulométrie variable. Leur teinte se rapprochera des enduits anciens encore en place dans les environs.

Pour les constructions à pans de bois, l'ossature ancienne sera conservée si possible, les reprises devront être faites avec des bois de même section et de même essence.

Toutes les modénatures (bandeaux, corniches, linteaux) appuis, ébrasements et ferronneries seront conservées et restaurées avec des matériaux identiques en nature, forme et coloris.

Les souches de cheminées anciennes seront conservées, car elles font partie de l'architecture et elles seront restaurées en gardant leur proportion.

Couverture :

Le type de matériau (ardoises ou tuiles) sera choisi en fonction de l'existant à proximité. Pour les couvertures en tuile, on utilisera soit de la tuile de réemploi soit une tuile de petit moule (65 au m² minimum) de teinte sombre (brun, brun rouge, ocre). Pour une couverture en ardoise, il sera utilisé de l'ardoise naturelle à pureau droit et des zingueries pré patinées.

Ouvertures :

Les dimensions des ouvertures anciennes devront être respectées et reprises pour la création de nouvelles baies.

Leurs volumes sont en général plus haut que large.

Les menuiseries seront de préférence en bois peintes de couleur pastel ou soutenue à l'exclusion du blanc. Le bois laissé ton naturel pour de l'habitat n'est pas dans la tradition du bâti sarthois.

Pour l'éclairage des combles, on préférera les lucarnes aux châssis de toits surtout sur les façades donnant sur les espaces publics, elles sont plus adaptées aux constructions anciennes et plus confortables. Les châssis de toits seront encastres dans le plan de toiture et auront des verres anti-réfléchissants. Ils seront plus hauts que larges.

Environnement :

Enfin, on conservera au maximum les bâtiments annexes (fours, puits, bûchers,...), ils sont des éléments patrimoniaux et participent à l'animation de l'environnement.

Voir également l'annexe ci-jointe.