

# **Plan Local d'Urbanisme La FERTE MACE**

**Modification n°1  
Notice explicative**

**Dossier approbation**



atelier **VILLES & PAYSAGES**

**I. LA PROCÉDURE DE MODIFICATION ..... - 2 -**

**I.1. CONTEXTE LÉGISLATIF .....- 2 -**

**II. EXPLICATIONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU - 3 -**

**II.1. MODIFICATION N°1 : EXTENSION DE LA ZONE UB  
SUR LA ZONE UE AU NORD DU STADE.....- 4 -**

**II.2. MODIFICATION N°2 - EXTENSION DE LA ZONE UB  
SUR LA ZONE UZA (MONTAZIÈRES).....- 5 -**

**II.3. MODIFICATION N°3 : EXTENSION DE LA ZONE UB  
SUR LA ZONE UE (COUTERNE).....- 6 -**

**II.4. MODIFICATION N°4 : CRÉATION D'UN SECTEUR  
DÉDIÉ AUX JARDINS FAMILIAUX (SECTEUR GASNIER).....- 7 -**

**II.5. MODIFICATION N° 5 : ZONE D'ACTIVITÉS DE  
BELLEVUE, CRÉATION DE 2 SECTEURS DISTINCTS 1AUZI  
AU NORD ET 2AUZI AU SUD.....- 12 -**

**II.6. MODIFICATION DU RÈGLEMENT .....- 18 -**

**II.7. MODIFICATION DU TABLEAU DE RÉPARTITION DES  
SURFACES.....- 24 -**

**II.8. CONCLUSION .....- 26 -**

## I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

### I.1. CONTEXTE LEGISLATIF

Cette première modification est une procédure qui sera mise en oeuvre sur la base du PLU approuvé le 18 octobre 2006.

L'article L 123.13 du Code de l'Urbanisme explique la procédure de modification du PLU.

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

## II. EXPLICATIONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 18 octobre 2006 et n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune modification ou révision.

La modification du PLU est la procédure de droit commun pour faire évoluer le document.

Avec la pratique et avec le temps, plusieurs petits blocages sont à résoudre, des précisions sont à apporter ; les élus souhaitent aujourd'hui engager une procédure de modification.

L'objectif de cette modification est de faciliter la réalisation de nouveaux projets au sein de l'agglomération.

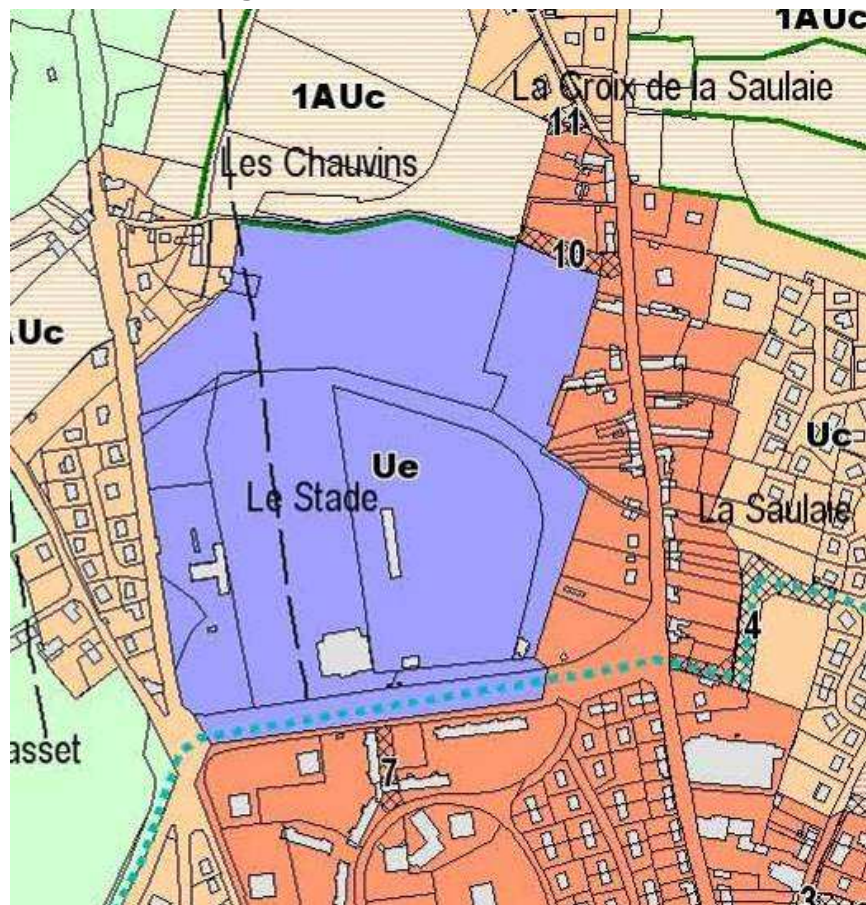
Plusieurs projets de la municipalité peuvent être mis en oeuvre par la procédure de modification à savoir :

- 1 - extension de la zone Ub sur la zone Ue au nord du stade
- 2 - extension de la zone Ub sur la zone Uza (Montazières)
- 3 - extension de la zone Ub sur la zone Ue (Couterne)
- 4- création d'un secteur dédié aux jardins familiaux (secteur Gasnier)
- 5 - zone de Bellevue, création de 2 secteurs distincts 1AUzi au nord et 2AUzi au sud et suppression de l'emplacement réservé n°14 devenu caduc l'opération étant réalisée.

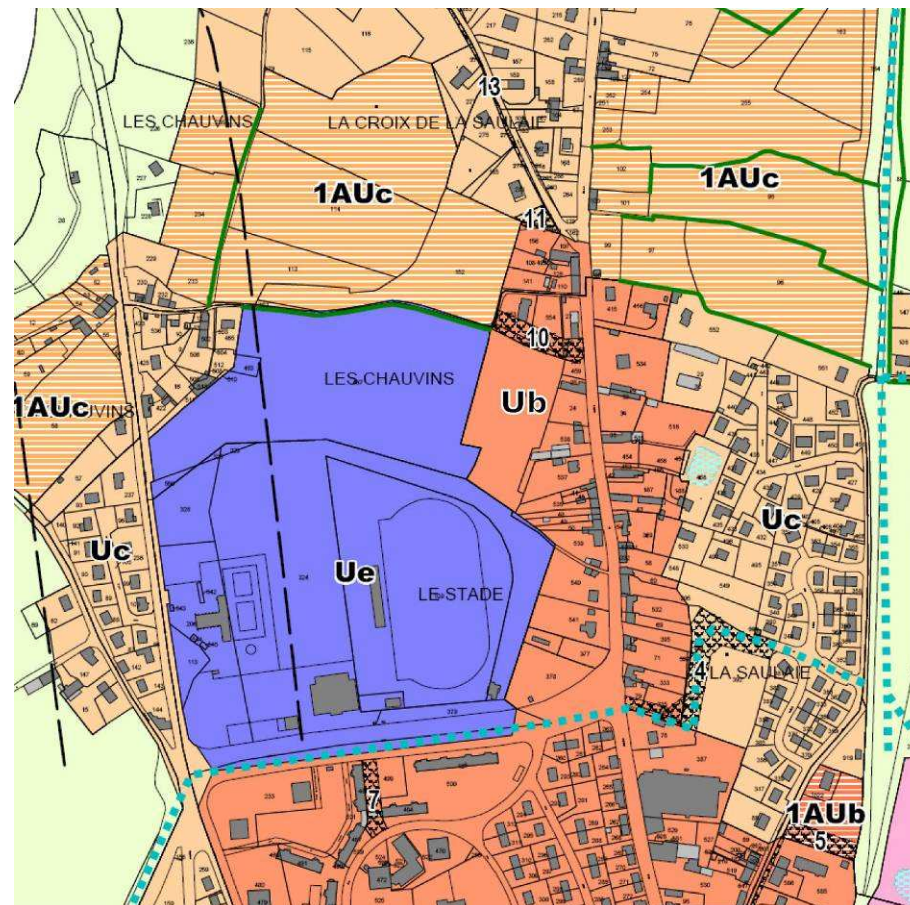
Ces changements entrent bien dans le champ de la procédure de modification.

**II.1. MODIFICATION n°1 : EXTENSION DE LA ZONE Ub SUR LA ZONE Ue AU NORD DU STADE**

**Plan de zonage : état actuel**



**Plan de zonage : état futur**

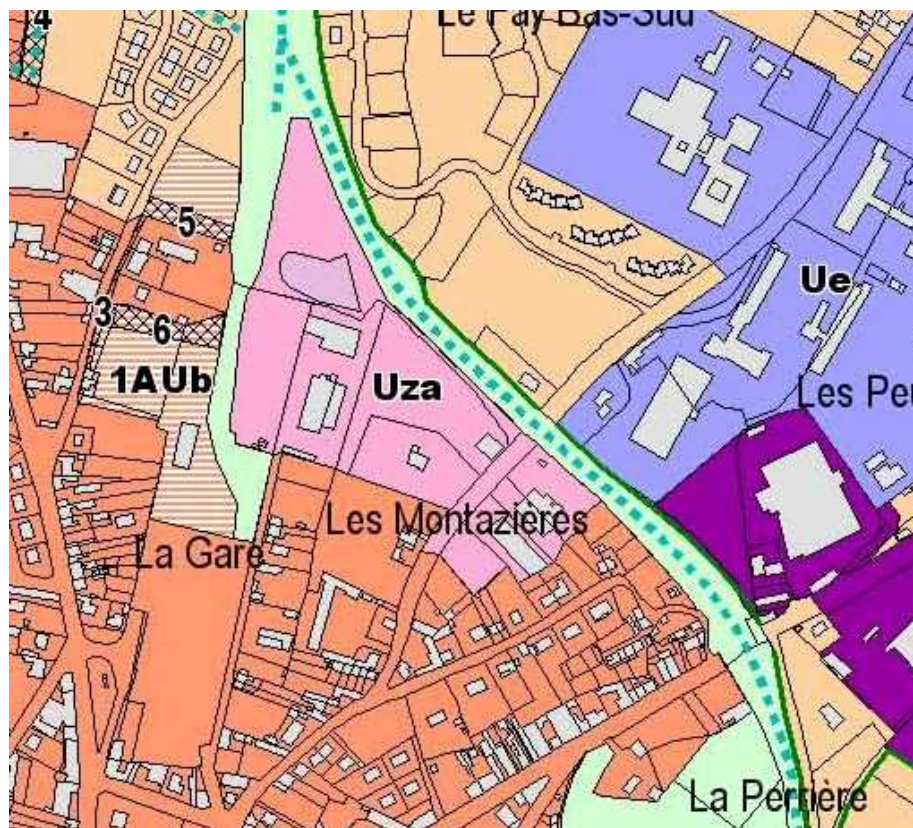


La municipalité n'a plus de projet de développement d'équipements sportifs sur cette parcelle au nord est du stade.  
La parcelle n°461 est reclassée en Ub.  
Elle projette donc d'y favoriser des opérations d'habitat.

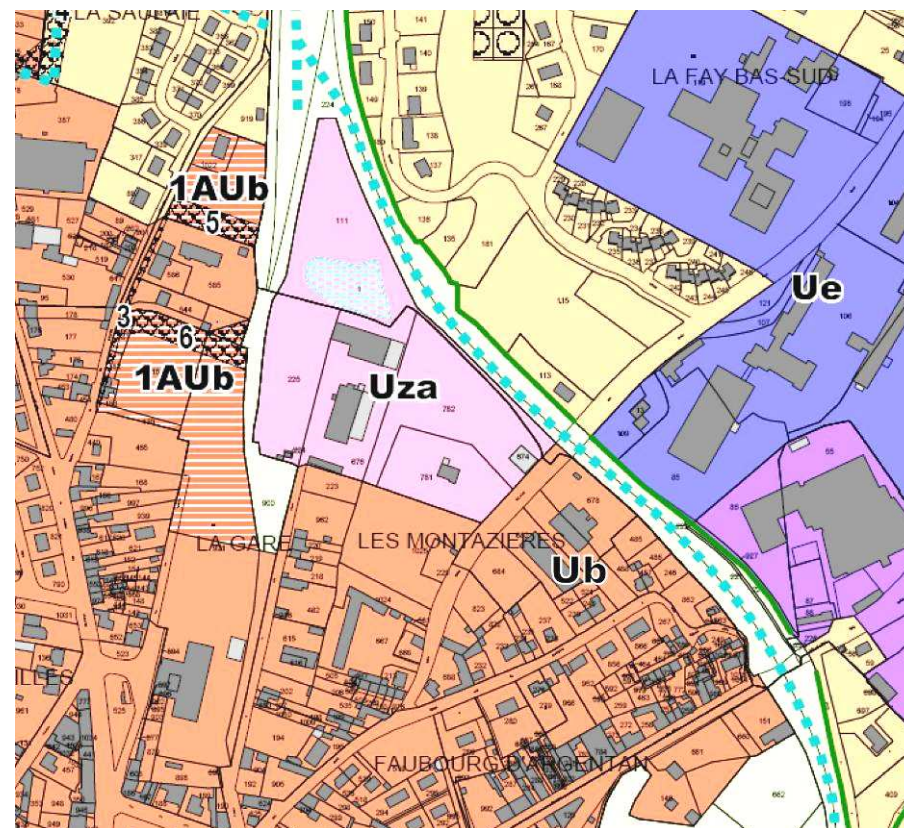


## II.2. MODIFICATION N°2 - EXTENSION DE LA ZONE UB SUR LA ZONE UZA (MONTAZIERES)

Plan de zonage : état actuel



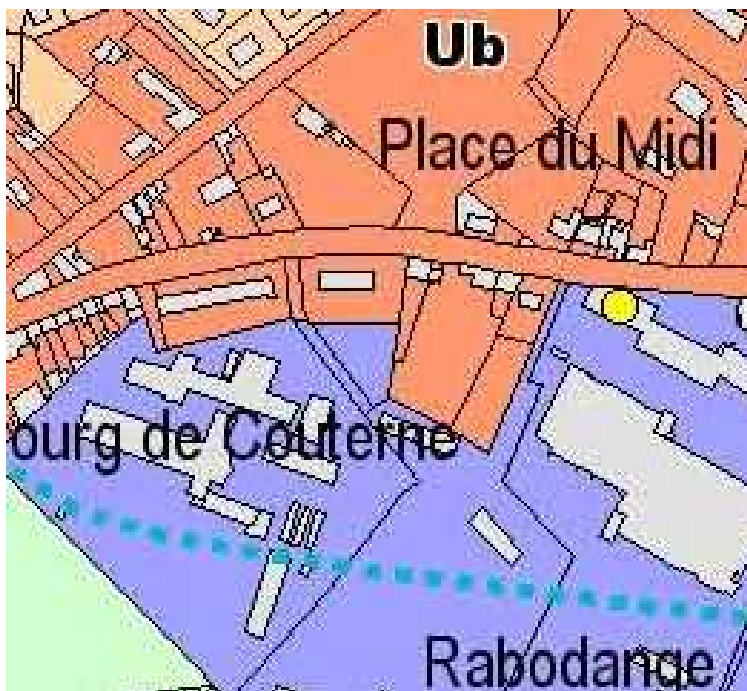
Plan de zonage : état futur



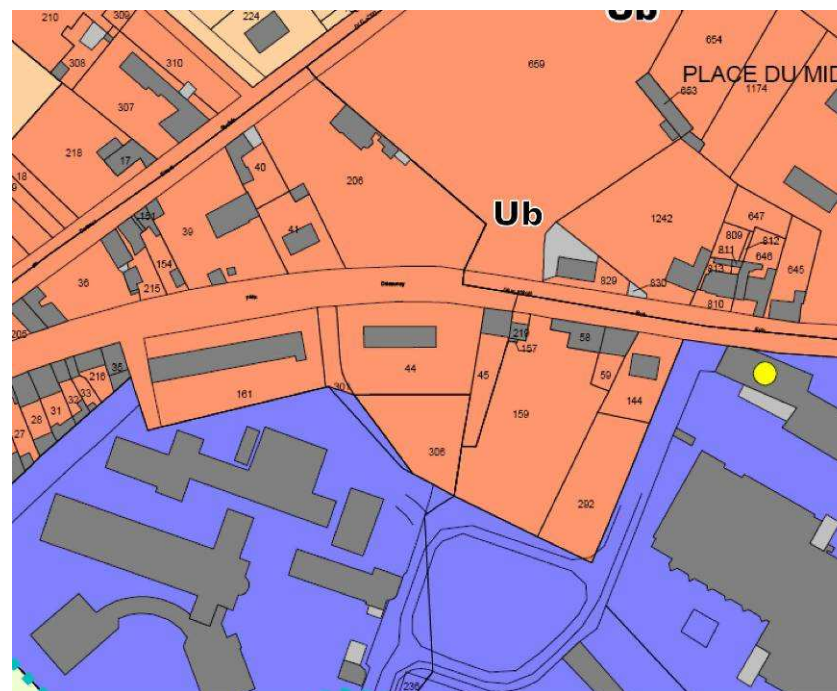
Après le déménagement d'une entreprise, une friche industrielle s'est installée sur les 4 parcelles situées au sud est de la zone Uza. La municipalité a choisi de modifier l'affectation de ces terrains situés en ville et d'y conduire une opération de renouvellement urbain. Les parcelles n°678, 679, 682, 684 sont reclassées en Ub. Aucune étude de sol n'a été réalisée, l'entreprise précédente de par son activité aurait pu polluer les sols.

### II.3. MODIFICATION N°3 : EXTENSION DE LA ZONE Ub SUR LA ZONE Ue (COUTERNE)

Plan de zonage : état actuel



Plan de zonage : état futur

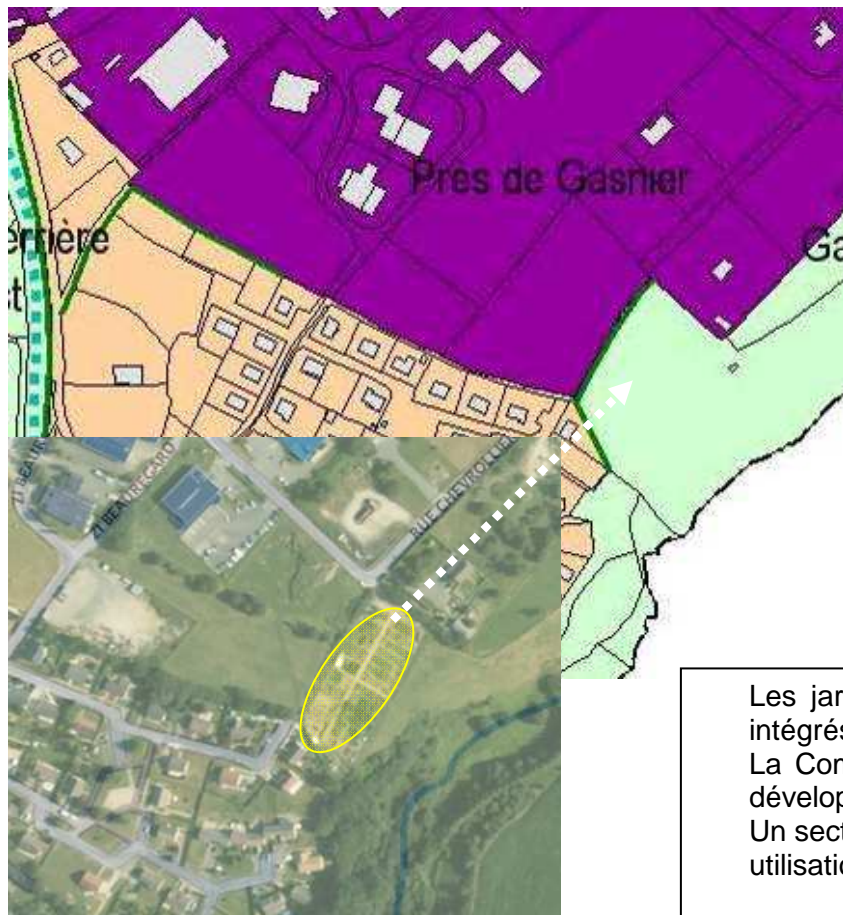


La parcelle n°306 située en arrière des immeubles de la Rue Félix Desauney, initialement zonée en Ue, est reclassée en Ub afin d'y permettre une opération d'habitat.

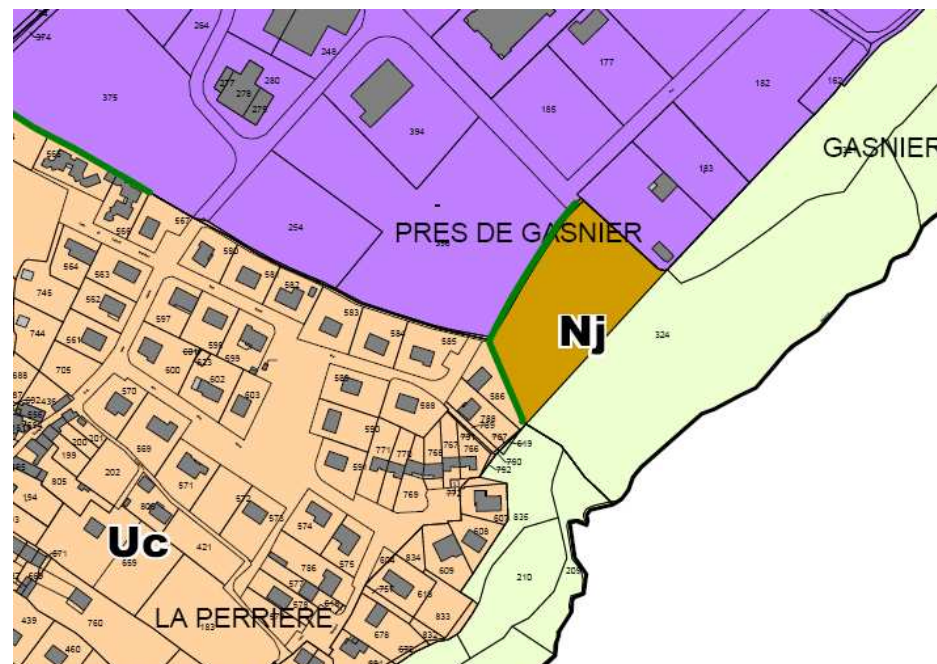


#### II.4. MODIFICATION N°4 : CREATION D'UN SECTEUR DEDIE AUX JARDINS FAMILIAUX (SECTEUR GASNIER)

##### Plan de zonage : état actuel



##### Plan de zonage : état futur



Les jardins familiaux situés en haut de versant du vallon de La Maure ont été intégrés à la zone naturelle N.  
La Commune souhaite pérenniser les jardins familiaux existants, et permettre le développement d'activités liées aux jardins.  
Un secteur spécifique Nj est créé. Des règles particulières gèrent les occupations et utilisations du sol de ce nouveau secteur.



## **Règlement : règles actuelles**

### **Règlement de la zone N**

Caractéristiques générales :

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- secteur Nh (...)
- secteur Ns (...)
- secteur Nv : (...)

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes

Dans le **secteur Ns**, ne sont autorisées que :

- à condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logements nouveaux ou à un changement d'affectation, la restauration et l'extension des habitations et des bâtiments existants dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHON. Les constructions annexes sont interdites quels qu'en soient l'usage et la surface ;
- les aménagements légers et réversibles nécessaires à l'accueil du public.

Dans **la zone N et Nh** :

- Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions et installations :
- les aménagements de constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :
- qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine, du côté opposé aux bâtiments agricoles et sans élévation du bâtiment principal ;
- que sa surface soit limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette (SHON) par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- qu'il ne crée pas de nouveaux logements.
- sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :
- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement, qu'il n'y ait pas

de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.

- l'aménagement d'aires naturelles de camping.
- la réalisation d'abris pour animaux, à usage non professionnel, réalisés en constructions légères intégrées au paysage ;
- les bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.

Dans **la zone Nv** :

- L'aménagement de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les aménagements et constructions destinées au service de ce secteur.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;

- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.

**Règlement : règles modifiées**

(Les modifications sont mentionnées en rouge)

**Règlement de la zone N**

Caractéristiques générales :

Les zones N recouvrent les secteurs naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte également des secteurs différenciés :

- secteur Nh (...)
- secteur Ns (...)
- secteur Nv : (...)
- *secteur Nj : Ce secteur est réservé à l'aménagement des jardins collectifs (tels que les jardins familiaux)*

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sous réserve de ne pas être générateur de nuisances importantes

Dans le **secteur Ns**, ne sont autorisées que :

- à condition qu'elles ne conduisent pas à la création de logements nouveaux ou à un changement d'affectation, la restauration et l'extension des habitations et des bâtiments existants dans la limite de

25 m<sup>2</sup> de SHON. Les constructions annexes sont interdites quels qu'en soient l'usage et la surface ;

- les aménagements légers et réversibles nécessaires à l'accueil du public.

Dans **la zone N et Nh** :

- Dans la mesure où il ne sera pas porté atteinte au site ou à l'activité agricole environnante, et à la condition que ces travaux n'aient pas pour conséquence d'augmenter la gêne ou le danger qui résulte de ces constructions et installations :
- les aménagements de constructions existantes, y compris les changements de destination pour un usage hôtelier ou un usage d'habitation, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de services, à condition que ces constructions aient un caractère architectural traditionnel et que ces aménagements respectent ce caractère. Cet aménagement pourra comprendre une extension mesurée contiguë au volume existant, à condition :
- qu'il se fasse en harmonie avec la construction d'origine, du côté opposé aux bâtiments agricoles et sans élévation du bâtiment principal ;
- que sa surface soit limitée à 30 % de la surface hors œuvre nette (SHON) par rapport à l'emprise au sol des constructions existant à la date de publication de l'élaboration première du PLU et sans pouvoir dépasser 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- qu'il ne crée pas de nouveaux logements.
- sauf dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation, et des



contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités de la zone :

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre ou catastrophe naturelle sous réserve que la construction d'origine ait été édifée régulièrement, qu'il n'y ait pas de changement de destination et que la demande de reconstruction intervienne dans les cinq ans après le sinistre.
- l'aménagement d'aires naturelles de camping.
- la réalisation d'abris pour animaux, à usage non professionnel, réalisés en constructions légères intégrées au paysage ;
- les bâtiments annexes à l'habitation dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, avec un maximum d'une annexe par habitation sous condition d'une bonne intégration tant architecturale que paysagère à l'environnement bâti existant.
- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.

Dans **la zone Nv**:

- L'aménagement de stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ainsi que les aménagements et constructions destinées au service de ce secteur.

- Les infrastructures, les constructions, les installations et les équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pouvant relever d'opérations d'utilité publique et d'intérêt général ;
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à l'implantation des constructions, installations et équipements autorisés par le présent règlement.

**Dans le secteur Nj** sont exclusivement autorisés :

- *les jardins collectifs et les installations nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, locaux associatifs...)*

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions admises est fixée comme suit :

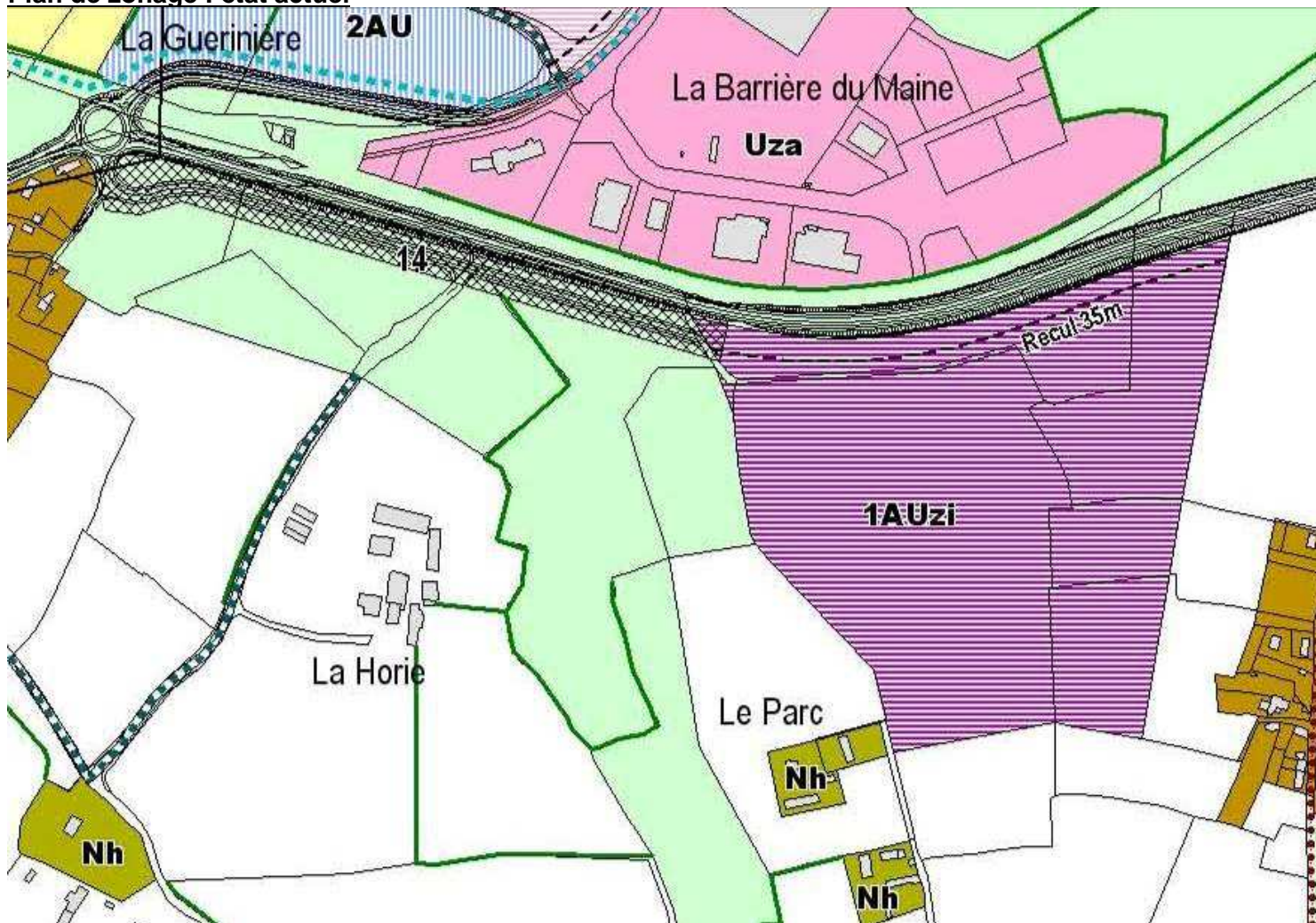
- La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder la hauteur à l'égout de toiture, au faîtage ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter,
- La hauteur des dépendances et annexes de la construction principale ne peut excéder 4 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif.

**En secteur Nj :**

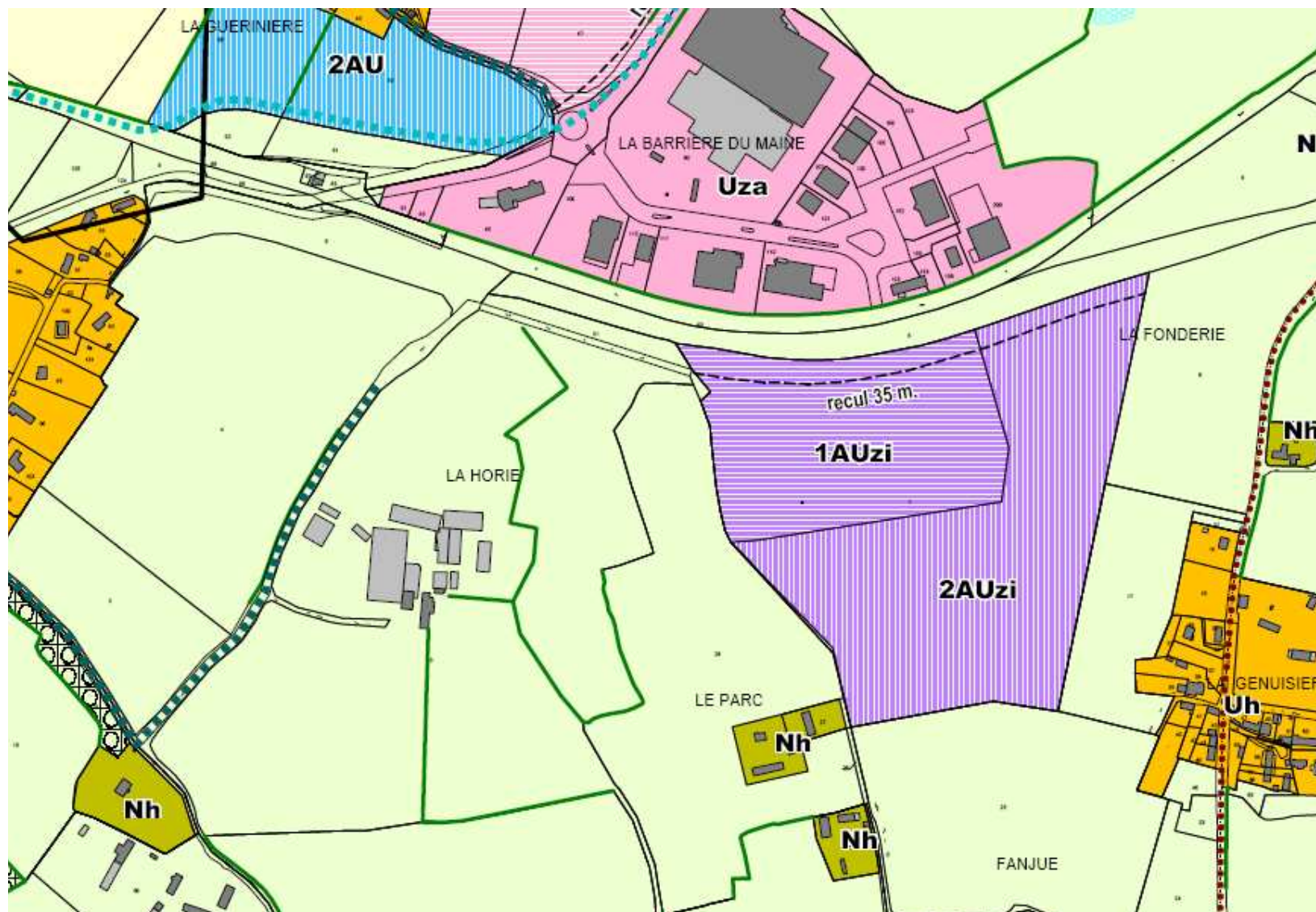
- *La hauteur est limitée à 3,5 mètres pour les abris de jardin ainsi que pour les autres constructions (locaux associatifs, sanitaires, ...).*

**II.5. MODIFICATION N° 5 : ZONE D'ACTIVITES DE BELLEVUE,  
CREATION DE 2 SECTEURS DISTINCTS 1AUZI AU NORD ET  
2AUZI AU SUD.**

**Plan de zonage : état actuel**



**Plan de zonage : état futur**





L'objectif de la municipalité est de lancer rapidement l'aménagement de la partie nord de la zone d'activités de Bellevue ; ceci afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises ainsi que le transfert d'entreprises fertoises qui ont besoin de trouver une nouvelle implantation.

**Les modifications envisagées au PLU sont les suivantes :**

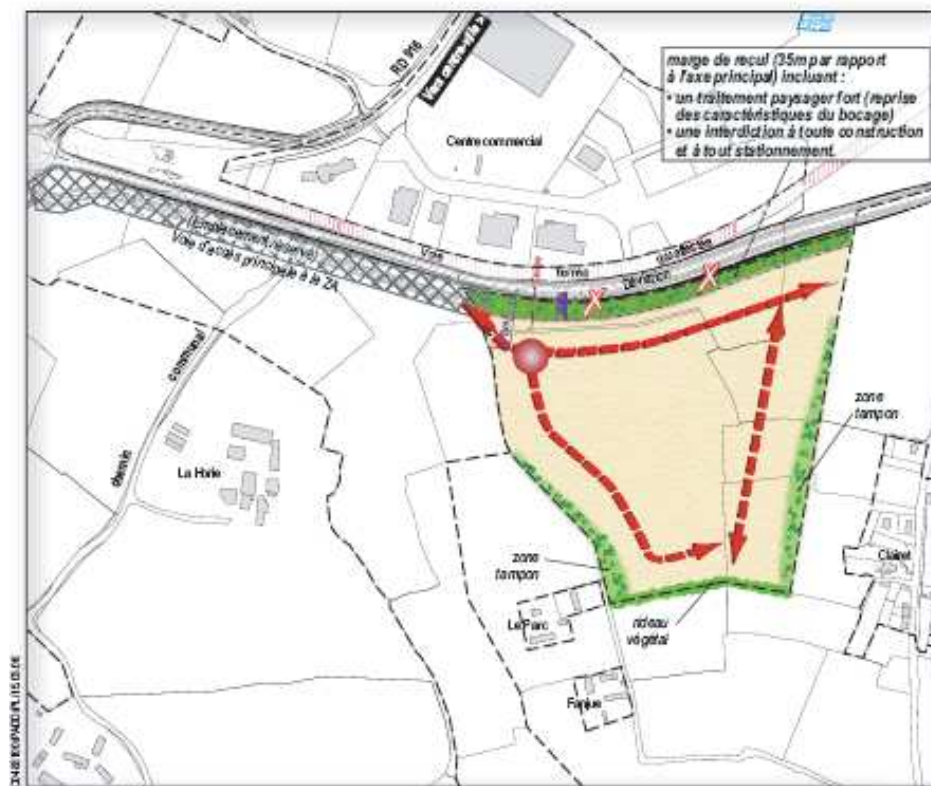
- Création d'une zone 1AUzi au nord d'une surface de 4,98Ha
- Création d'une zone 2AUzi au sud et à l'est d'une surface de 8Ha.
- L'emplacement réservé pour la création de la voie d'accès (en parallèle à la rocade) est supprimé, le projet de voie nouvelle est en cours.

Le règlement des zones reste inchangé.

L'orientation d'aménagement sur la ZA de Bellevue est modifiée.

## Orientation d'aménagement : Schéma actuel

### Zone de Bellevue



## Orientation d'Aménagement : zone d'activités « Bellevue »

La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon sont mises en place en arrière des lieux-dits « Le Clairét » et « Le Parc », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.

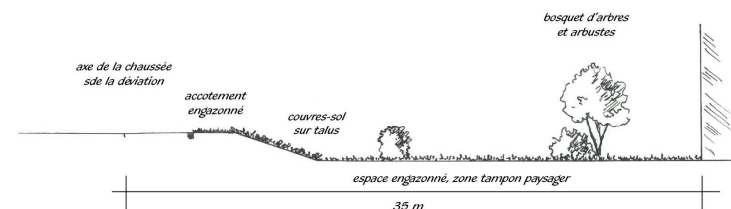
Dans le cadre de la déviation Sud de La Ferté-Macé, un échangeur sera mis en place et permettra d'offrir un aménagement sécuritaire durable pour desservir cette zone d'activités.

A terme, l'accès à la zone d'activités sera entièrement sécurisé via l'échangeur. Aucun accès direct ne sera possible sur cette déviation.

L'organisation de la voirie interne de la zone d'activités évitera toute voie en impasse, en favorisant une circulation en raquette selon le schéma ci-contre.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.

La bande inconstructible de 35m ne supportera qu'un aménagement paysager. Aucun parc de stationnement ne pourra être implanté. Elle s'organisera selon les principes développés dans la coupe ci-dessous.



Coupe de principe pour l'aménagement paysager de la marge de recul  
Elle s'accompagnera de :

- Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation,
- Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités,
- Haies bocagères entre les parcelles.

## Zone de Bellevue

### Schéma modifié



La zone de Bellevue se situe sur des parcelles actuellement exploitées par des agriculteurs. Peu de riverains sont directement concernés par son urbanisation. Toutefois, des zones tampon sont mises en place en arrière des lieux-dits « Le Clairet » et « Le Parc », avec la plantation de sujets regroupés ou isolés.

La zone est desservie par une voie parallèle à la rocade qui se raccorde sur le nouveau giratoire qui marque l'entrée de ville. C'est le seul point d'accès à la zone d'activités.

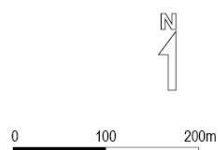
La desserte interne de la zone se fera sur le principe illustré par le schéma. Une voie en attente permettra la desserte de la zone 2AUzi.

Les prescriptions et recommandations architecturales s'appliqueront conformément au règlement de la zone, et plus particulièrement en application de l'article 11.

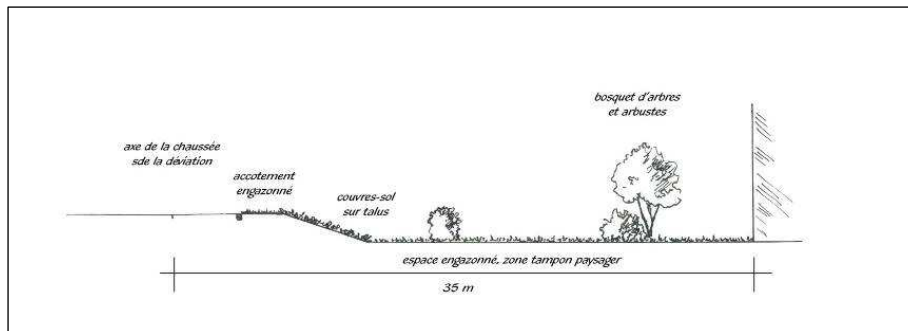
Le long de la rocade, une bande paysagère d'environ 35 m permet de maintenir la haie bocagère parallèle au nouveau contournement de La Ferté Macé.; il faudra cependant être vigilant quant à la perception des futurs bâtiments et de leurs abords.

La bande inconstructible de 35m est destinée à un aménagement paysager.

Elle s'organisera selon les principes développés dans la coupe ci-dessous.







Elle s'accompagnera de :

- Quelques arbustes et buissons plantés de manière aléatoire le long de la déviation,
- Haies structurantes au pourtour de la zone d'activités,
- Haies bocagères entre les parcelles.

## II.6. MODIFICATION DU REGLEMENT

### Règlement actuel

#### Zone Ub

#### **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **Aspects des constructions**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.
  - Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.
  - Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
  - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux versants de pente compris entre 40 et 60 degrés ou de forme traditionnelle à la Mansart, soit à un seul versant de pente compris entre 40 et 60 degrés. En deçà de la bande des 15m et lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°. Les bâtiments annexes accolés à l'habitation pourront avoir une pente minimum de 30°. Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15°.
  - Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.
  - Les couvertures seront de type ardoises ou matériau de forme et tonalité identique. Les éléments de type tuiles plates petit moule, bruns nuancés sont autorisés en cas de reconstruction ou rénovation à l'identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.
  - Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

**Règlement : règles modifiées**

(Les modifications sont mentionnées en rouge)

**ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**I Aspects des constructions**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.
- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera proche des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux versants de pente compris entre 40 et 60 degrés ou de forme traditionnelle à la Mansart, soit à un seul versant de pente compris entre 40 et 60 degrés. En deçà de la bande des 15m et lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°.
- ~~Les bâtiments annexes accolés à l'habitation pourront avoir une pente minimum de 30°.~~
- Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15°.
- Les abris de jardins et les garages pourront avoir une pente de toit minimum de 15°.
- Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.
- Les couvertures seront de type ardoise ou matériau de forme et tonalité identique. Les éléments de type tuiles plates petit moule, bruns nuancés sont autorisés en cas de reconstruction ou rénovation à l'identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.
- Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.



**ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics...

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

- Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.
- Dans le cas où aucun alignement de fait n'existe, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain, peuvent être autorisées en vertu de l'article 4 du Titre 1

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

**Règlement : règles modifiées**

(Les modifications sont mentionnées en rouge)

**ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)

Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics...

Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou ordonnancement particulier, les constructions nouvelles, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement.

- Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.
- Dans le cas où aucun alignement de fait n'existe, les constructions doivent être implantées en retrait de **3 mètres** au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- Des implantations différentes justifiées par la nature ou l'implantation des constructions existantes et la configuration du terrain, peuvent être autorisées en vertu de l'article 4 du Titre 1.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

### Zone Uc

#### **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)
- Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
- Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics...
- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées), ou dans la continuité des bâtiments existants sur la parcelle.
- Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

#### **Règlement : règles modifiées**

(Les modifications sont mentionnées en rouge)

#### **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A TOUTES LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION GENERALE ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.**

- Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...)
- Les emprises publiques recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
- Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eaux, des jardins publics...
- Les constructions doivent être implantées en retrait de **3 mètres** au moins par rapport à l'alignement du domaine public (des voies publiques ou privées), ou dans la continuité des bâtiments existants sur la parcelle.
- Dans le cas où les constructions voisines présentent des retraits différents par rapport à l'alignement, le bâtiment le plus proche de la voie sera pris en compte.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics (château d'eau - transformateur...).

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Aspects des constructions**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.
- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux ou plusieurs versants de pente compris entre 35 et 60 degrés, soit à un seul versant de pente compris entre 35 et 60 degrés.
- Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative la pente peut être ramenée à 30°.
- Les bâtiments annexes accolés à l'habitation pourront avoir une pente minimum de 30°. Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15°.
- Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.
- Les couvertures seront en matériaux similaires à ceux des toitures voisines, soit de type ardoise ou matériau de forme et de tonalité identique, tuiles brunes nuancées ou matériau de forme de tonalité identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.
- Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

**Règlement : règles modifiées**

(Les modifications sont mentionnées en rouge)

**ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS  
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Aspects des constructions**

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, 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.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants. En particulier, leur plus grande ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire, aux voies, ou aux limites parcellaires, en respectant si possible l'orientation des faîtages des bâtiments voisins.
- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la tonalité sera similaire à celle des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) est interdit en parement extérieur.
- Les toitures des bâtiments à usage d'habitation de la zone seront soit à deux ou plusieurs versants de pente compris entre 35 et 60 degrés, soit à un seul versant de pente compris entre 35 et 60 degrés.
- ~~Les bâtiments annexes accolés à l'habitation pourront avoir une pente minimum de 30°.~~

- Les vérandas, bâtiments annexes constitués en façade par au moins 50% de surface vitrée, pourront avoir une pente minimum de 15°.
- Les abris de jardins et les garages pourront avoir une pente de toit minimum de 15°.
- Les toitures courbes ou terrasses sont autorisées dans le cas de projet d'architecture contemporaine où le volet paysager du permis de construire motive ces dispositions par une prise en compte particulière du paysage urbain.
- Les couvertures seront en matériaux similaires à ceux des toitures voisines, soit de type ardoise ou matériau de forme et de tonalité identique, tuiles brunes nuancées ou matériau de forme de tonalité identique. Les couvertures en plaques métalliques planes ou structurées de couleur gris zinc ou gris ardoise sont autorisées.
- Sont interdits en toiture les matériaux en éléments losangés, et tout matériau brillant à l'exception des produits verriers en surfaces limitées.

**Ces modifications du règlement visent à :**

- une simplification du règlement du PLU (Ub11 et Uc11).
- Un objectif de densification en réduisant les marges de recul (Uc6).



## II.7. MODIFICATION DU TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

PLU actuel	Ha	PLU modifié (M n°1)	Ha
<b>Zones urbaines</b>	<b>360.06167</b>	<b>Zones urbaines</b>	<b>360,06</b>
Ua	13.3766	Ua	13,38
Ub	96.6748	Ub	98,36
Uc	84.1925	Uc	83,71
Ue	33.1566	Ue	32,89
Uh	71.214	Uh	71,21
Uza	21.8924	Uza	20,96
Uzar	4.70267	Uzar	4,70
Uzi	34.8526	Uzi	34,85
<b>Zones à urbaniser</b>	<b>86.47932</b>	<b>Zones à urbaniser</b>	<b>86,47</b>
1AUb	1.4579	1AUb	1,46
1AUc	14.5566	1AUc	14,56
1AUe	7.31172	1AUe	7,31
1AUza	21.3204	1AUza	21,19
1AUzi	17.874	1AUzi	10,06
2AU	23.9587	2AU	31,90
<b>Zones agricoles</b>	<b>824.2549</b>	<b>Zones agricoles</b>	<b>824,25</b>
A	773.929	A	773,93
Aa	50.3259	Aa	50,33
<b>Zones naturelles</b>	<b>1 598.6398</b>	<b>Zones naturelles</b>	<b>1598,64</b>
N	1 527.05	N	1526,41
Ns	27.6814	Ns	27,68
Nh	43.5601	Nh	43,56
Nv	0.348359	Nv	0,35
		Nj	0,64
<b>TOTAL de la surface communale</b>	<b>2 869,4357</b>	<b>TOTAL de la surface communale</b>	<b>2869,43</b>

## Commune de la Ferté Macé

### Modification de la liste des emplacements réservés

#### Liste actuelle

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m <sup>2</sup> ou en ml
1	Stationnement à proximité et extension du cimetière	Commune	7 698 m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie d'accès au sud du collège, du gymnase et de la piscine	Commune	11 855 m <sup>2</sup> (734 ml)
3	Élargissement du Chemin de Bât	Commune	521 m <sup>2</sup> (147 ml)
4	Liaison Rond-Point Boulevard Hamonic/Avenue Président Coty et quartier de la Saulaie	Commune	3 442 m <sup>2</sup> (202 ml)
5	Liaison Chemin de Bât / Zone de la Gare	Commune	926 m <sup>2</sup> (67 ml)
6	Liaison Chemin de Bât / Zone de la Gare	Commune	1 441 m <sup>2</sup> (88 ml)
7	Liaison Boulevard Hamonic Rue Pasteur	Commune	914 m <sup>2</sup> (66 ml)
8	Liaison piétons et cycles : Rue Pasteur Avenue Le Meunier de la Raillière	Commune	2 177 m <sup>2</sup> (113 ml)
9	Liaison piétons et cycles : Boulevard de Contades Avenue Le Meunier de la Raillière	Commune	1 323 m <sup>2</sup> (110 ml)
10	Liaison Zone des Chauvins Route de Briouze	Commune	1 381 m <sup>2</sup> (84 ml)
11	Liaison Zone des Chauvins Carrefour de la Saulaie	Commune	496 m <sup>2</sup> (24 ml)
12	Elargissement VC 17 Les Nouelles	Commune	3 404 m <sup>2</sup> (669 ml)
13	Élargissement rue de la Saulaie	Commune	Nord : 857 m <sup>2</sup> (226 ml) Sud : 713 m <sup>2</sup> (290 ml)
14	Création d'une voie d'accès à la zone d'activités de Bellevue	commune	19 987 m <sup>2</sup>

#### Liste des ER après modification n°1

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative en m <sup>2</sup> ou en ml
1	Stationnement à proximité et extension du cimetière	Commune	7 698 m <sup>2</sup>
2	Création d'une voie d'accès au sud du collège, du gymnase et de la piscine	Commune	11 855 m <sup>2</sup> (734 ml)
3	Élargissement du Chemin de Bât	Commune	521 m <sup>2</sup> (147 ml)
4	Liaison Rond-Point Boulevard Hamonic/Avenue Président Coty et quartier de la Saulaie	Commune	3 442 m <sup>2</sup> (202 ml)
5	Liaison Chemin de Bât / Zone de la Gare	Commune	926 m <sup>2</sup> (67 ml)
6	Liaison Chemin de Bât / Zone de la Gare	Commune	1 441 m <sup>2</sup> (88 ml)
7	Liaison Boulevard Hamonic Rue Pasteur	Commune	914 m <sup>2</sup> (66 ml)
8	Liaison piétons et cycles : Rue Pasteur Avenue Le Meunier de la Raillière	Commune	2 177 m <sup>2</sup> (113 ml)
9	Liaison piétons et cycles : Boulevard de Contades Avenue Le Meunier de la Raillière	Commune	1 323 m <sup>2</sup> (110 ml)
10	Liaison Zone des Chauvins Route de Briouze	Commune	1 381 m <sup>2</sup> (84 ml)
11	Liaison Zone des Chauvins Carrefour de la Saulaie	Commune	496 m <sup>2</sup> (24 ml)
12	Elargissement VC 17 Les Nouelles	Commune	3 404 m <sup>2</sup> (669 ml)
13	Élargissement rue de la Saulaie	Commune	Nord : 857 m <sup>2</sup> (226 ml) Sud : 713 m <sup>2</sup> (290 ml)

Modification n°1

Notice valant rapport de présentation.

## **II.8. CONCLUSION**

Cette présente modification est conçue pour apporter les ajustements utiles à l'application quotidienne du PLU à tous les projets participants chacun à leur niveau, au dynamisme et au développement du territoire dans le respect du document initial.