



MAYENNE
communauté

ELABORATION
du PLAN LOCAL D'URBANISME
de MAYENNE COMMUNAUTE



RÈGLEMENT

*Vu pour être joint à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant le PLUI le 4 février 2020*

SOMMAIRE

CONTENU DU RÈGLEMENT & DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
LEXIQUE & DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT.....	17
Dispositions applicables en zones Urbaines (U).....	29
ZONE UA.....	30
ZONE UB.....	39
ZONE UC.....	49
ZONE UD	59
ZONE UE.....	67
ZONE UH	75
Dispositions applicables en zones à urbaniser (AU).....	85
ZONE AUh	86
ZONE AUe.....	96
ZONE 2 AU.....	105
Dispositions applicables en zones agricoles (A).....	111
ZONE A	112
Dispositions applicables en zones Naturelles (N).....	125
ZONE N	126
ANNEXES DU RÈGLEMENT.....	140
Patrimoines bâtis protégés	141
Emplacements réservés	256
Informations sur les risques.....	264

CONTENU DU RÈGLEMENT & DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Champ d'application et Portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes de Mayenne Communauté.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le document graphique du règlement (plans de zonage) dans le dossier de PLU.

2. Contenu du règlement

LES ZONES URBAINES

UA	Zone mixte centrale et souvent historique des centres-villes, centres-bourgs, présentant une densité élevée de bâti. Elle est répartie en sous-zones selon que l'on est : <ul style="list-style-type: none"> ➤ à Mayenne (UAa), ➤ dans les faubourgs de Mayenne (densité et front bâti) (UAf) ➤ dans les bourgs (UAb)
UB	Zone à dominante résidentielle comprenant essentiellement un tissu d'habitat individuel dans lequel prennent place ponctuellement des activités diverses. Il existe des secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ➤ UBa caractérisés marqués par un parcellaire de grands terrains afin d'en préserver la trame verte.
UC	Ensembles d'habitat collectif implantés de façon dispersée sur grand terrain (Mayenne)
UD	Zone regroupant les principaux grands équipements d'intérêt collectif (public et privés)
UE	Zones dédiées aux activités économiques. La zone est concernée par des sous-zones pour encadrer les activités artisanales et commerciales : <ul style="list-style-type: none"> ➤ UEa pour les zones artisanales (communes rurales), ➤ UEc pour les zones d'activités à vocation commerciale.
UH	Hameaux (dominante habitat)

LES ZONES À URBANISER

	AUH	Zone destinée à être urbanisée à court terme ou moyen terme, à dominante résidentielle
	2AUH	Zone destinée à être urbanisée à moyen - long terme, à dominante résidentielle
	AUE	Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques.
	2AUE	Zone destinée à être urbanisée à moyen - long terme, à vocation d'activités économiques.

LA ZONE AGRICOLE

A	Zone agricole qui correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres Elle comprend des sous-zones Ap strictement protégées pour leur sensibilité environnementale. Elle comprend quelques Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
----------	---

LA ZONE NATURELLE

N	<p>Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels – Elle comprend une sous-zone:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ NC : zone d'exploitation de carrières (avec des modalités de remise en état conformes aux arrêtés préfectoraux) <p>Elle comprend quelques Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).</p>
----------	---

Le plan de zonage comprend en outre :

- Les périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans un rapport de compatibilité (cf. liste page suivante).
- La délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (**STECAL**) au sein des zones A et N.
- Le tracé de **linéaires de préservation du commerce** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée sur les centres-villes de Mayenne et Lassay-les Châteaux, repérés au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du Code de l'urbanisme. La catégorie « **linéaires de commerce, artisanat et services restreints** » renvoie à liste fermée de commerces autorisés. (cf liste en annexe du règlement).
- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, programmes de logements dans un objectif de mixité sociale (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du Code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. C'est notamment le cas de la **trame « ZH »** relative à la préservation des parties de zones naturelles et agricoles ayant un caractère de zone humide avérée.
- La localisation de **patrimoine bâti protégé** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du Code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains ou ruraux, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, au sein des zones A et N, au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme.
- **Des sentiers et chemins** à préserver pour la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée), au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré.
- Des **espaces boisés classés** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. 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.
- Les linéaires de **haies à préserver** au titre du maillage bocager art. L.151-19 du code de l'urbanisme).
- **Des espaces verts protégés (EVP)** à préserver dans les zones urbaines ou à urbaniser (art. L.151-19 du code de l'urbanisme).
- **Des arbres remarquables** qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (art. L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **Des alignements d'arbres** qui sont protégés pour leur rôle dans les paysages urbains et pour leur contribution à la biodiversité urbaine (L.151-19 du code de l'urbanisme) ;
- **Les périmètres soumis à une servitude de constructibilité restreinte** (L151-41 du code de l'urbanisme) pendant une période maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU à l'origine de leur inscription.

Le règlement est complété par des **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** sur les sites suivants :

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPh AX1	Alexain	Nord	0,54
OAPh AX2	Alexain	Sud	0,45
OAPh AR	Aron	Le Petit Messé	4,3
OAPh BG1	Belgeard	Centre-bourg	0,94
OAPh BG2	Belgeard	Ancien bourg	0,97
OAPh CP1	Champéon	Nord	0,96
OAPh CP2	Champéon	Centre	0,38
OAPh CM1	Commer	Centre	1,15
OAPh CM2	Commer	RD24	2,75
OAPh CT	Contest	Rue du Côteau	0,94
OAPh GZ	Grazay	Extension Les Genêts	0,54
OAPh HG	Hardanges	Rue de la Petite Chapelle	0,53
OAPh JB	Jublains	Extension Le soleil Levant	0,89
OAPh LBM	La-Bazoge-Montpinçon	RD 253	3,27
OAPh LCR1	La Chapelle-au-Riboul	Nord	0,75
OAPh LCR2	La Chapelle-au-Riboul	Centre-bourg	0,5
OAPh LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Morelles	1,34
OAPh LCT1	Lassay-les-Châteaux	Sud	1,9
OAPh LCT3	Lassay-les-Châteaux	Mozart	0,69
OAPh LH1	Le Horps	Est	0,24
OAPh LH2	Le Horps	Ouest	0,62
OAPh LH3	Le Horps	Sud	1,2
OAPh LH4	Le Horps	Nord	0,36
OAPh HB	Le Housseau Brétignolles	Les Monts de la Croix	0,41
OAPh LR	Le Ribay	RD 147	1,6
OAPh MLV	Marcillé-la-Ville	Extension Les Orchidées	1,13
OAPh MM1	Martigné-sur-Mayenne	Centre-est bourg	1,01
OAPh MM2	Martigné-sur-Mayenne	Sud déchetterie	4,16
OAPh MY1	Mayenne	La Filousière	0,87
OAPh MY2	Mayenne	Saint-Léonard	0,29
OAPh MY3	Mayenne	Hauts-Brives	1,3
OAPh MY3	Mayenne	Vieille Route d'Ambrières	1,34
OAPh MY4	Mayenne	La Grande Bretonnière	2,81
OAPh MY5	Mayenne	La Tricottière	1,66
OAPh MY6	Mayenne	Le Rocher	7,35
OAPh ML	Moulay	Les Ormeaux	2,15
OAPh PSB	Parigné-sur-Braye	Le Bocage	1,4
OAPh PC	Placé	La Cour	0,33
OAPh SC	Sacé	Extension Le Grand Champs	2,09
OAPh SB1	St-Baudelle	Chemin de la Chartrie	2,77
OAPh SB2	St-Baudelle	Avenue des Lilas	0,98
OAPh SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Sud Bourg	1,09
OAPh SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Le Grand St-Fraimbault	0,62
OAPh SFP3	St-Fraimbault-de-Prières	Les Feuvries	1,37
OAPh SGB	St-Georges-Buttavent	La Guinefolle	2,06
OAPh SGA	St-Germain-d'Anxure	Rue des Pommiers	0,85
OAPh SJT	St-Julien-du-Terroux	Rue du Verger	0,37
OAPh SMB	Ste-Marie-du-Bois	Lotissement des Camélias	0,37
OAPh TF	Thuboeuf	RD 261	0,28

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION ECONOMIQUE			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPe AR	Aron	ZA des Chevreuils	21,63
OAPe CP1	Champéon	N 12	2,92
OAPe CP2	Champéon	D160	0,87
OAPe CM	Commer	Zone artisanale	2,45
OAPe LCT	Lassay-les-Châteaux	Zone Commerciale RD160	7,06
OAPe MM1	Martigné-sur-Mayenne	Extension ZA Le Berry	4,57
OAPe MM2	Martigné-sur-Mayenne	Commerce sud bourg	0,44
OAPe MY1	Mayenne	ZA la Pillière	7,56
OAPe MY2	Mayenne	ZA la Peyennière	5,09
OAPe SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges sud	2,93
OAPe SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges Nord - Giraudière	1,7

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

Le règlement comprend en annexes :

- La liste des emplacements réservés
- La liste du patrimoine bâti protégé identifié
- Les recommandations de l'Etat quant aux constructions sur terrains argileux.

3. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

4. Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement par exemple) et les équipements ou dispositifs nécessaires à la production ou l'utilisation d'énergie renouvelable (énergie solaire, géothermique, éolienne,...) peuvent être autorisés dans toutes les zones.

5. Reconstruction après destruction ou démolition

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit **par sinistre depuis moins de 3 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

6. Application du règlement aux lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot et au reliquat éventuel, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme. Cependant dans les secteurs d'opération d'ensemble encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les règles peuvent être appliquées à l'ensemble du terrain d'assiette du projet, si l'OAP en fait mention.

7. Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement)

Les divisions en copropriété et en volumétrie relèvent du mode d'organisation des ensembles immobiliers et donc du droit privé. Le PLU s'applique uniquement en référence à une unité foncière identifiable au sol.

Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chaque lot du projet, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

8. Réglementation du stationnement

Il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

9. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

- ❖ Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- ❖ La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.
- ❖ Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- ❖ Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

10. Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

- ✓ A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération
- ✓ Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente
- ✓ Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Communautaire ou dans les périmètre en opération d'intérêt national par le représentant de l'Etat dans le département.
- ✓ Dès lors qu'a eu lieu le débat en conseil communautaire sur les orientations générales du projet de PADD délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (article L 123-6 et L153-11).
- ✓ A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2)
- ✓ A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L 313-2 ; *alinéa 2*).

11. Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des documents d'urbanisme ou règlement d'urbanisme précédemment en vigueur, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire de Mayenne Communauté est particulièrement concerné par les réglementations suivantes (reportées en annexe du dossier de PLUI) :

- Protection des bois et forêts soumis au régime forestier (A1)
- Servitudes de passage des engins mécaniques en bordure des cours d'eau (A4)
- Servitude de halage et marchepied (EL3)
- Périmètres de protection des monuments historiques (servitude AC1)
- Protection des sites (AC2)
- Sites Patrimoniaux remarquables (AC4) sur les communes de Jublains et de Lassay-les-Châteaux
- Périmètre de protection des captages d'eaux potables et minérales (servitude AS1)
- Plan d'alignement de voies (servitude EL7)
- Servitudes liées aux autoroutes, voies express et déviations d'agglomérations (EL11)
- Canalisation de transport de gaz (servitude I3)
- Lignes à haute tension servitude (I4)
- Plans de protection des risques naturels (PM1)
- Servitudes relatives aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique (servitude PM2)
- Plan de protection des risques technologiques (PM3)
- Télécommunications - servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques (servitude PT1)
- Télécommunications - servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage des stations et sur le parcours de faisceaux hertziens (servitude PT2)

12. Risques naturels et technologiques

Le territoire est concerné au jour de l'approbation du PLUi par les Plans de Prévention des Risques suivants (annexés au PLUI, conformément aux articles L151-43 du Code de l'Urbanisme et article L562-4 du Code de l'Environnement) :

❖ **Risque de mouvement de terrain au titre du scanning-minier**

Une ancienne concession minière a été recensée sur le territoire de la commune de Grazay au titre du scanning minier réalisé par la DREAL en 2007. Cette concession a été jugée à risque potentiel mais non prioritaire pour la réalisation d'une étude détaillée de l'aléa minier résiduel.

❖ **Risque lié aux cavités naturelles**

Une cavité souterraine hors mines a été recensés sur le territoire de la commune de **Contest** (*absence de cartographie*). Les coordonnées et le détail technique de cette cavité sont disponibles sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines#>

❖ **Risque d'éboulements et affaissements**

Un plan de **prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT)**, situé sur la commune de Mayenne, a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2010P260 du 26 mai 2010.

<http://www.mayenne.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-industriels/Prevention-des-risques/Les-plans-de-prevention-des-risques>

- ❖ **Risque lié à l'onde de rupture du barrage de Saint-Fraimbault-de-Prières** : communes de St-Fraimbault- de-Prières, La Haie-Traversaine, Mayenne, Moulay, Saint-Baudelle, Commer, Martigné-sur- Mayenne, Alexain, Saint-Germain-d'Anxure et Sacé).
 - ❖ **Risque lié à l'onde de rupture du barrage de l'Étang de la Grande Métairie** sur la commune de Jublains.
 - ❖ **Risque lié au PPRT¹ de l'usine de produits chimiques sur les communes de Thuboeuf et de Saint-Julien-du-Terroux**. Il convient de se reporter au règlement du PPRT du 5 février 2013 présent dans les dossiers « 4-2 Annexes au règlement – Risques » et « 6-Annexes – Notice » du PLUi (servitudes d'Utilité Publique).
 - ❖ **Risque technologique au DIRI de l'ancien site Antargaz à Saint Georges-Buttavent**, installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Cette information consiste en la définition des zones d'effets en cas d'accident sur le site industriel et des limitations d'urbanisation. Les effets peuvent être de type effets létaux significatifs (ELS), effets létaux (EL), effets irréversibles (EI) ou Bris de vitres (BV). Les probabilités d'occurrences font référence aux définitions de l'arrêté du 29/09/05. Il convient de se reporter au règlement présent les dossiers « 4-2 Annexes au règlement – Risques » et « 6-Annexes – Notice » du PLUi (servitudes d'Utilité Publique). Malgré la fermeture du site, la réglementation en vigueur impose des précautions visant à réduire la vulnérabilité vis-à-vis des risques.
 - ❖ **Risques technologiques liés à TMD Gaz** (servitudes d'Utilité Publique imposant des règles d'interdiction ou de restriction de construction) : **Alexain, La Bazoge-Montpinçon, Jublains et Mayenne,**
- Les différents périmètres des risques naturels et technologiques précédemment cités sont présents à la fin du règlement et dans le document « 4-2 Annexes au règlement – Risques » annexé au règlement, ainsi que dans les annexes du PLUi « 6-Annexes – Notice ».**

¹ PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

Tableau de synthèse des risques présents par commune

Communes concernées	Zones inondables	PPRI	PPRMT	PPRT	Risque industriel	Aléa minier / cavités	Rupture de barrage	Canalisation de Gaz
Alexain	X							
Aron	X							X
Champéon	X							
Charchigné	X							
Commer	X							
Contest	X					X (cavités naturelles)		
Grazay	X					X (scanning minier)		
Jublains							X	X
La Bazoge-Montpinçon	X							X
La Chapelle-au-Riboul	X							
La Haie-Traversaine	X							
Lassay-les-Châteaux	X							
Le Horps	X							
Le Housseau-Brétignolles	X							
Le Ribay	X							
Marcillé-la-Ville	X							
Martigné-sur-Mayenne	X							
Mayenne	X	X	X					X
Moulay	X	X						
Rennes-en-Grenouilles	X							
Sacé	X							
Saint-Baudelle	X	X						
Saint-Fraimbault-de-Prières	X						X	
Saint-Georges-Buttavent					X			
Saint-Germain-d'Anxure	X							
Saint-Julien-du-Terroux	X			X				
Thuboeuf	X			X				

13. Zones inondables

Les zones inondables sont représentées graphiquement sur un document annexe au règlement du PLUi : « **4-2 Annexes au règlement – Risques** » ainsi qu'à la fin du présent règlement.

Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2003P1796 du 29 octobre 2003, sur le territoire des communes de **Mayenne, Moulay et Saint-Baudelle**. Le périmètre comprend les terrains situés le long de la rivière « Mayenne » entre un point localisé à 500 m en amont du barrage de Brives (Mayenne) et un point localisé à 250 m en aval de l'embouchure de la rivière « l'Aron » (Moulay – Saint-Baudelle). Les terrains concernés doivent respecter le règlement du PPRI, annexé au PLUi, conformément à l'article L 151-43 et R du Code de l'Urbanisme (article L. 562-4 du Code de l'Environnement).

Le PPRI peut être consulté sur le site gouvernemental du département de la Mayenne :

<http://www.mayenne.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-industriels/Prevention-des-risques/Les-plans-de-prevention-des-risques>

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones concernées :

- Les nouvelles constructions sont interdites en zones agricole (A) et naturelle et forestière (N)
- Pour les constructions autorisées :
 - La mise à la cote des plus hautes eaux connues du premier plancher des constructions est obligatoire (en l'absence de cote : surélévation de 50 cm) ;
 - Mise à la cote sur vide sanitaire aéré, vidangeable, inondable et non transformable ou sur pilotis ;
 - Interdiction des sous-sols ;
 - L'emprise au sol, incluse dans la zone inondable, des constructions existantes et projetées par rapport à la surface de terrain faisant l'objet de la demande de construire ou d'aménager incluse dans la zone inondable sera au plus égale à :
 - 30 % dans le cas de construction à usage d'habitation et leurs annexes,
 - 40 % dans le cas de construction à usage d'activité économique et leurs annexes ;
 - Ancrage au sol des dépôts extérieurs de matériaux flottants, et des cuves.

14. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral n°99-716 du 22 septembre 1999 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustiques des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU. Les constructions situées dans les bandes de largeurs déterminées dans l'arrêté préfectoral n° 2009-E-du 9 novembre 2009 devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

15. Emplacements réservés

Il s'agit d'emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent sur l'atlas des plans de zonage en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la commune afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain (modalités encadrées par les articles L 123-17 et

L.230-1 du Code de l'urbanisme).

16. Espaces boisés classés (EBC)

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation 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 (et au titre des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).

Sauf indication des dispositions de l'article L 113-3 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont **inconstructibles** à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'une règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Au titre des articles R421-23, et R421-23-2, les coupes et abattages d'arbres dans tout espace boisé classé sont soumises à déclaration préalable à l'exception des cas suivants :

- 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 L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 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.
- Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par le représentant de l'Etat dans le département.

17. Rappels de procédures

- L'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est soumis au Droit de Préemption Urbain (délibérations du.... compléter. conformément à l'article R 211.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble de la commune (L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur l'ensemble de la commune (cf. L.130-1 du code de l'urbanisme).
- Le classement en espace boisé classé(L) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

18. Archéologie

- **Découvertes fortuites** à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 sept. 1941 modifiée) :
 - ❖ « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à 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 les transmettre sans délai au Préfet. »
- **Archéologie préventive** (législation archéologique) :
 - Article R 523-1 Code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
 - Article R 111-4 Code de l'Urbanisme : « 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. »

19. Installations classées (ICPE)

Toute activité susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

20. Éoliennes

- **Les parcs éoliens**, associés à la catégorie des « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont autorisés sur l'ensemble du territoire, dans le respect des règles appliquées à cette catégorie. Les règles qui leur sont attribuées sont donc celles de ces constructions, avec des contraintes et/ou des souplesses selon les articles et les zones (articles 2 et suivants des règlements des zones A et N), et notamment, « sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ».
- Les éoliennes individuelles (ou domestiques), sont autorisées sur l'ensemble du territoire, dans les limites de gabarit des constructions de ces catégories.
Selon la hauteur de l'installation (moins de 12 m, entre 12 m et 50 m ou plus de 50 m de hauteur), d'autres réglementations s'ajoutent avec des procédures particulières (dossier pour Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE - notamment), évaluation environnementale du projet, étude d'impact...

21. Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

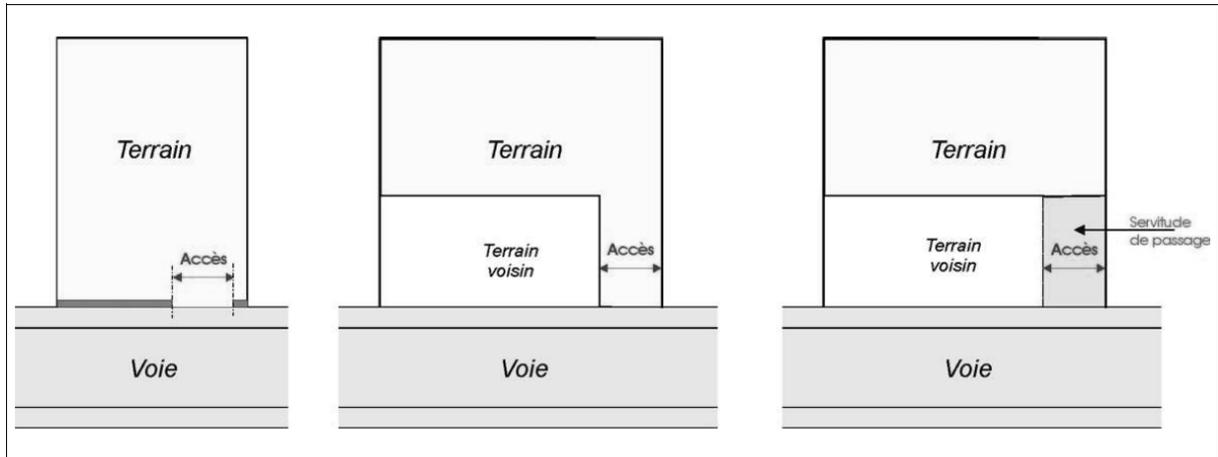
22. Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

**LEXIQUE &
DÉFINITIONS
APPLICABLES
POUR LE
RÈGLEMENT**

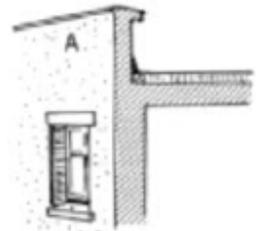
Accès

L'accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, masquant un toit plat ou une terrasse ou un toit à faible pente. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord ou un garde-corps maçonné.

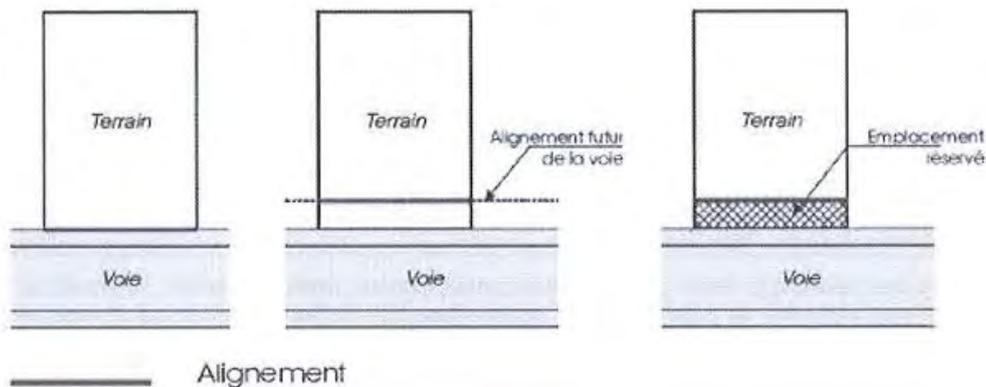


Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

Alignement (bâtiment implanté à l')

Désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie, de plan d'alignement).



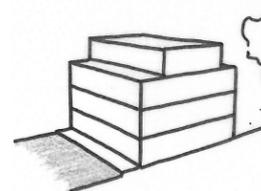
Annexe

Sont considérés comme annexes, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire / secondaire / complémentaire aux fonctionnalités de la construction principale (tels que remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers...) et détachés de celle-ci. Elle peut seulement être reliée à la construction principale par un élément non constitutif de surface de plancher, tel qu'un auvent ou un porche. Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. Une piscine n'est pas considérée comme une annexe.

Les dimensions des annexes sont précisées dans chaque zone.

Attique

Étage placé au sommet d'un édifice (en bordure partiellement ou entièrement à l'écart des bordures) contre ou au milieu, de proportions moindres que les étages supérieurs ou inférieurs, séparé par une corniche du reste de la construction. Il présente ainsi une autonomie de volume et un retrait à minima vis-à-vis d'une façade sur voie.



Auvent

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

Ne sont pas considérés comme une baie, au titre du présent règlement :

- les ouvertures dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, et les ouvertures situées au moins à 1,90 m au-dessus du plancher des pièces éclairées, hauteur minimale portée à 2,60m au rez-de-chaussée ;
- les pavés de verre ;
- les châssis fixes et à vitrage non transparent.

Bardage

Éléments de bois, métallique ou autre, rapportés sur la façade d'une construction en la recouvrant.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Caravane

Véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Chemin

Voie de terre carrossable usuellement empruntée par les agriculteurs ou sylviculteurs pour accéder à leurs exploitations, et pouvant le cas échéant être utilisé par des randonneurs à pied ou à vélo ou à cheval le cas échéant.

Clôture

Elle constitue une séparation construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété limitrophe ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise, le cas échéant, à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Les règles applicables aux clôtures seront prises en compte pour tout mur ou installation situé dans une bande de 1 m à compter des limites séparatives du terrain.

Comble :

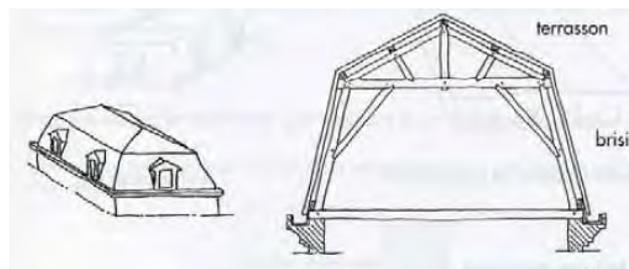
Il s'agit de l'espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Comble Mansardé

Le comble mansardé est un comble se situant sous une toiture caractérisée par deux pentes sur un même versant, dont le brisis a un angle de 70° par rapport au dernier plancher. Les deux pans de cette toiture ont deux noms distincts, le brisis et le terrasson.

Pour respecter les proportions traditionnelles, ce type de toiture se développe à partir de 9 m de hauteur et à l'alignement de la façade principale (recul et attiques non autorisés).

Les combles mansardés peuvent comporter des ouvertures, y compris des lucarnes.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Est également considérée comme existante une construction pour laquelle l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLUI, si l'autorisation n'est pas caduque.

Contiguë

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'établissement du PLU le règlement peut distinguer 5 destinations et 20 sous-destinations.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • logement, • hébergement
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> • artisanat et commerce de détail, • restauration, • commerce de gros, • activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, • hébergement hôtelier et touristique, • cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, • locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, • établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, • salles d'art et de spectacles, • équipements sportifs, • autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.	<ul style="list-style-type: none"> • industrie, • entrepôt, • bureau, • centre de congrès et d'exposition
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"> • exploitation agricole, • exploitation forestière

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 précise les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens

ou services.

- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Hébergement hôtelier et touristique** : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Distance minimale (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative) par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone).

Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol

(piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, **exception faite** :

- des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur maximum),
- des orielles : petit espace avec fenêtres appartenant à un local situé en étage, en saillie de façade (connu aussi sous le terme de « bow-window »),
- des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment,
- des terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 80cm maximum par rapport au terrain naturel.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les bassins de piscines, et toutes constructions ou parties de **construction maçonnée**, quelle que soit leur hauteur telles que les terrasses de plus de **80cm de haut**, les terrasses couvertes, les terrains de tennis couverts, les perrons de plus de **2m²**, les rampes d'accès de parkings collectifs.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace vert protégé ou un espace boisé classé (EBC). Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations d'urbanisme.

Emprise publique

Les emprises publiques correspondent aux espaces ouverts à la circulation et à l'utilisation publique.

Ensemble bâti remarquable

Ensemble de bâtiments en ordre continu ou discontinu qui représentent une certaine unité typologique et/ou de composition architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières permettant d'encadrer leur évolution de façon à préserver leur cohérence d'ensemble.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Plusieurs types d'espaces verts sont pris en compte pour l'application des articles 12 et 13 du règlement des zones :
Les « **espaces verts de pleine-terre** » : lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

Les « **espaces verts** » : lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une épaisseur supérieure de terre est imposée pour les fosses d'arbres en application de l'article 13 du règlement.

Les « **espace vert à protéger (EVP)** » : un espace vert à protéger est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus

souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation...)

Les « **linéaires de haies** » du maillage bocager protégé au titre des articles l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité paysagère structure dans l'identité des paysages de Mayenne Communauté.

Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région en question

Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique. L'objectif est non seulement de ne pas en planter, mais aussi de les éradiquer. La liste des espèces invasives figure en annexe du règlement.

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.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Un plan de façade en retrait ou en avancée de plus de **3 m** de profondeur par rapport à la façade principale constitue une nouvelle façade pour l'application des règles d'implantation (articles 4, 5, 6).

Faitage

Arête supérieure ou partie sommitale d'un toit, formée par la rencontre de deux versants d'une toiture. Le faitage de la toiture principale sera généralement le point le plus haut de la construction au sens du présent règlement (cf. hauteurs).

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur des constructions

(Sauf mention contraire, les hauteurs définies par le règlement le sont toujours par rapport au terrain naturel).

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial du terrain, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au sommet de façade (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), et au point le plus haut de la construction.

Hauteur au point le plus haut / hauteur totale : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale, mesurée dans l'axe de la façade principale.

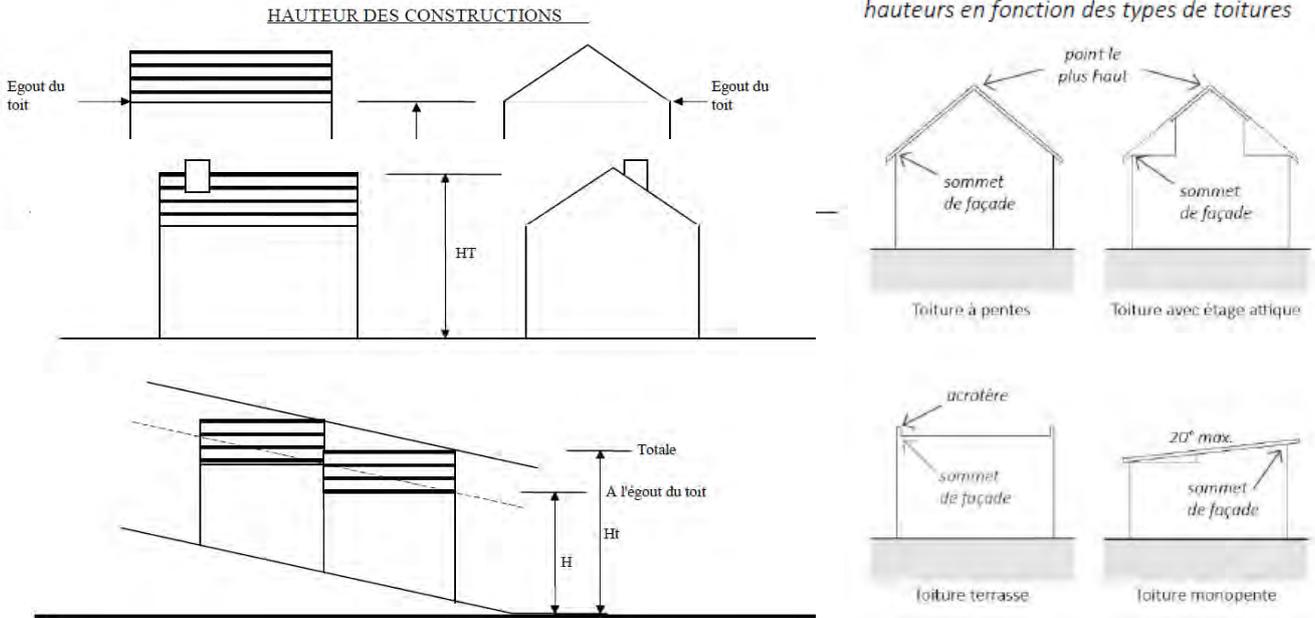
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de toits plats ou de terrasses en attique.

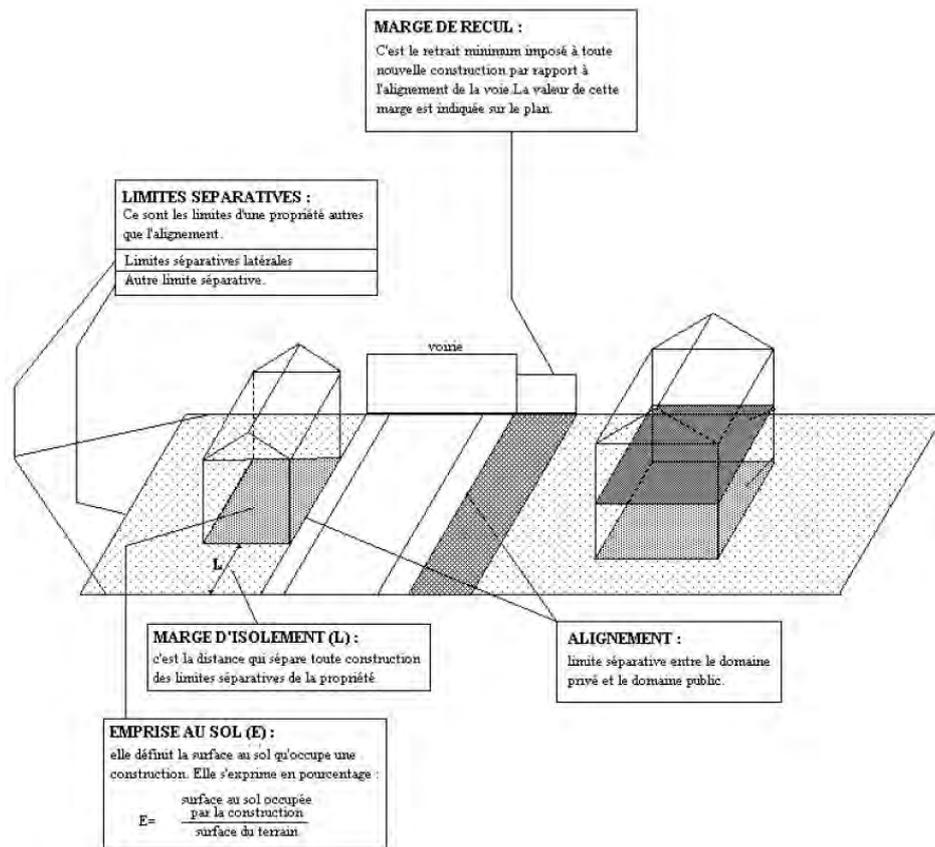
Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (maxi 1,5m).



> Points de référence pour les règles de hauteurs en fonction des types de toitures



Implantation des constructions



Installation légère

Il s'agit d'une structure posée sur le sol, qui peut être composée de murs et toiture(s), sans fondation, et qui est aisément démontable, afin de garantir la réversibilité de l'espace occupé. Son usage ne peut générer aucune demande ni obligation de raccordement aux réseaux.

Largeur de façade d'un terrain

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de l'alignement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite, soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

La limite **de fond** correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

(cette notion est donc à différencier de celle de bâtiment accessoire ou annexe, détaché du bâtiment).

Au sens du règlement, ces locaux accessoires ont la même destination que la construction principale. La réintégration d'un logement de gardien aux espaces professionnels de l'entreprise ne constitue pas un changement de destination. En revanche sa transformation en logement indépendant en constitue un et doit être autorisé par le règlement de zone.

Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social / PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L. 442-1 du code de l'urbanisme).

Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Marge de recul

Désigne la distance minimale comprise entre la façade d'une construction et l'alignement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur.

Marge de retrait ou d'isolement

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

Noue paysagère

Sont considérés comme des noues, des dispositifs végétalisés peu profonds et larges permettant la canalisation et l'infiltration des eaux pluviales.

Opération d'ensemble

Cette expression signifie que le projet comporte plusieurs unités (nouvelles parcelles, logements, locaux commerciaux, etc.) réunies au sein d'une composition globale, prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet, et faisant l'objet d'une demande d'urbanisme unique. Ce terme ne fait donc pas référence à une procédure particulière.

Place commandée

Correspond à une place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible (placée derrière une autre par exemple).

Plantations

Correspond à l'ensemble des végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en terre.

Reconstruction

Construction d'un immeuble en remplacement d'un autre pour le même usage.

Restauration (d'une construction)

Ensemble de travaux, consolidations, reconstitutions ou réfections, tendant à conserver une construction. Cela peut concerner le rétablissement d'un bâtiment ancien dans son état primitif, ce qui peut impliquer la démolition de parties rapportées.

Route viabilisée

Correspond à une route qui a été rendue carrossable pour tout type de véhicule et qui présente un caractère artificiel, durable et imperméable.

Ruine

Construction en situation de dégradation avancée, disposant de moins de la moitié de ses murs extérieurs debout ainsi que moins de la moitié de sa toiture initiale.

Toute construction considérée comme une ruine ne peut répondre aux possibilités de travaux sur des constructions existantes inscrites dans le règlement.

Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique....

Sentier

Chemin ouvert au public et interdit aux véhicules automobiles, sans traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement, à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme. Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme.*

Art. R.112-2 du code de l'urbanisme : la surface de plancher 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** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- 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,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- 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 L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- 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.

Cependant, le PLU appliquera le code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction du permis.

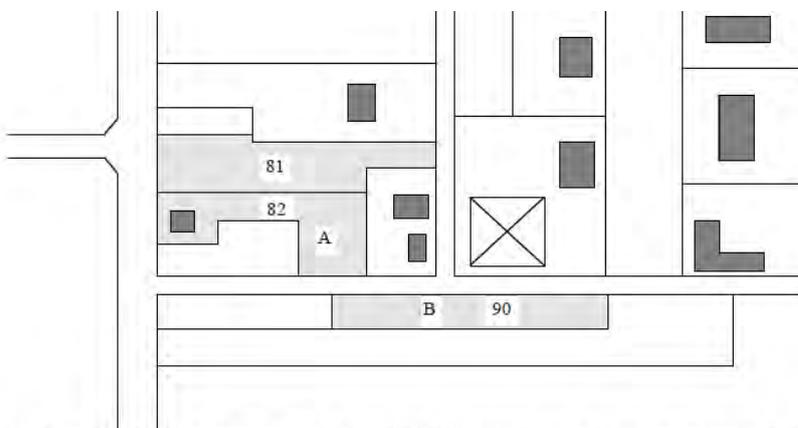
Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Terrain, terrain d'assiette ou unité foncière

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Le terrain (ou l'unité foncière) est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUI.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou ruelles de statut public ou privé.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN ZONES
URBAINES (U)**

ZONE UA

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce de gros, d'exploitation agricole ou forestière.
- le long des voies identifiées au document graphique comme « linéaire de commerce, artisanat et services », l'aménagement ou le changement de destination des rez-de-chaussée en une destination autre que :
 - le commerce et l'artisanat,
 - la restauration,
 - l'hébergement hôtelier,
 - les activités de services avec accueil de clientèle,
 - les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées,
 - des administrations publiques et assimilés,
 - les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ou les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances pour le voisinage.
- Les carrières.

Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les constructions à destination d'artisanat à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :

- Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article UA -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- **A Mayenne, Lassay-les Châteaux et Martigné sur Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UA -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation routière.
- Toutefois, **hors des linéaires de commerce, artisanat et services** inscrits sur le plan de zonage, un recul par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques est autorisé si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée, soit par un ou des bâtiments annexes, soit par un mur de clôture et/ou portail d'une hauteur minimum de 1,80 m, etc.... ces éléments pouvant être employés conjointement.

Dispositions particulières ou alternatives

- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la

règle.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UA -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel. OK

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter au moins sur une limite séparative latérale.
- Le long des linéaires de « commerce, artisanat, services », l'implantation est obligatoire sur les deux limites séparatives latérales.
- En cas de retrait, la distance minimale à respecter est au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à implanter (calculée à l'égout du toit), sans être inférieure à 3 m.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de sa hauteur de façade (calculée à l'égout du toit).

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UA -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- **En zone UA de Mayenne**, la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 17 m au faîtage.
- **En zone UA de Lassay-les-Châteaux (bourg principal) et en secteur UAf de Mayenne** : la hauteur maximum des constructions est limitée à 9 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 14 m au faîtage.

- **Dans le reste de la zone UA** : la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère et 12 m au faîtage.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Toitures

Tous bâtiments

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place. Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teintées, les bardeaux d'asphalte sauf sur les bâtiments annexes.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Bâtiments techniques

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.

Bâtiments d'habitation

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec l'ensemble de la construction

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales existantes ou à édifier.

Les clôtures sur rue doivent être composées de murs pleins d'une hauteur comprise entre 1,60 m et 1,80 m, et éventuellement surmontées d'un dispositif ajouré, sans dépasser une hauteur totale de 3 m.

Les autres clôtures ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m.

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Article UA -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriées comme patrimoine bâti protégé doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Il s'agit notamment de :
 - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UA -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UA -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Dispositions générales

- Au moins 30% des espaces libres du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Ce ratio est porté à 20 % des espaces libres :
 - ❖ Sur les terrains bordés par un linéaire de « commerce, artisanat, services » ;
 - ❖ Si au moins la moitié de l'emprise bâtie totale est dédiée à une autre destination que le logement.
 - ❖ Sur les terrains d'une surface inférieure à 500 m².
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations d'essence locale.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface doivent contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ; celles comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article UA -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbres remarquables.

Espaces verts protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

Article UA -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UA -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- ❖ Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- ❖ Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1^{ère} tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées, selon les exigences minimales ci-dessous.

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place par logement
Logement social	Il n'est pas fixé de règle
Extension d'un logement	Il n'est pas fixé de règle
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	Les places nécessaires au fonctionnement de l'établissement doivent être assurées sur le domaine privé (livraisons, ambulances, etc..)
Destination de la construction	Norme minimum exigée
Autres destinations autorisées	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'établissement (nombre de salariés sur site) ou de l'équipement (mode de fonctionnement, nombre et type d'utilisateurs).

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de construction à destination d'habitation, cette règle s'applique lorsque la construction groupe au moins 2 logements.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UA -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, les terrains doivent être accessibles par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. Cependant, en cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m pour les voies à double-sens et 3,50 m pour les voies à sens unique ;
 - Avoir un traitement adapté de façon à assurer le confort et la sécurité des cheminement piétons et vélos (trottoir, zone de rencontre...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être

aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout nouvel accès sur une voie départementale ou nationale doit obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

Article UA -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

ZONE UB

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UB-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- **A l'intérieur du périmètre de gel de la constructibilité repéré sur le plan de zonage**, qui s'applique pour une durée maximum de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUI, est interdite toute construction ou extension d'une emprise au sol supérieure à 5 m² et 4 m de hauteur totale.
- Dans le reste de la zone UB :
 - Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail et d'artisanat en dehors des cas prévus à l'article UB-2 ; cette règle ne concerne pas l'extension de constructions existantes ayant déjà cette destination.
 - Les constructions à destination d'industrie, de commerce de gros, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
 - La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
 - L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
 - Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
 - L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
 - Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
 - Les carrières.

Article UB-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les nouvelles constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition :
 - de venir en complément d'un logement ou d'une construction à destination de commerce ou d'artisanat existant sur le même terrain ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux

- environnants ;
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
 - Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article UB -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UB -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques, portés à 5 m minimum au droit de l'accès au garage automobile.
- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul (entre la construction et la limite de l'alignement sur rue).

Dispositions particulières ou alternatives

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment d'une des unités foncières attenantes préexistant et en bon état.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UB -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) **latérale(s)** ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UB -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB -7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 60% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- **En secteurs UBa**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² par unité foncière.

Dispositions particulières

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus, les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le volume du bâtiment existant.

Article UB -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.
- Cette hauteur maximum est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'implantation en limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Dans le cas où une construction s'implante en limite séparative en s'adossant à une construction existante également implantée en limite, la construction à édifier pourra déroger aux règles de hauteurs ci-dessus à condition de ne pas dépasser les héberges de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UB -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place. Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté, les bardeaux d'asphalte sauf sur les bâtiments annexes.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives. Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- de végétation d'essences locales doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excédera pas 1 m.
- ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

Article UB -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Il s'agit notamment de :
 - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UB -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UB -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
 - 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des

terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article UB -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbres remarquables, de chemins protégés.

Espaces verts protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Article UB -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UB -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- ❖ Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- ❖ Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1ère tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Dispositions générales

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place / 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de construction à destination d'habitation, cette règle s'applique lorsque la construction groupe au moins 2 logements.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UB -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, les terrains doivent être accessibles par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. Cependant, en cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m pour les voies à double-sens et 3,50 m pour les voies à sens unique ;
 - Avoir un traitement adapté de façon à assurer le confort et la sécurité des cheminement piétons et vélos (trottoir, zone de rencontre...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout nouvel accès sur une voie départementale ou nationale doit obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

Article UB -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE UC

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UC-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination de commerce de détail et d'artisanat en dehors des cas prévus à l'article UC-2 ; cette règle ne concerne pas l'extension de constructions existantes ayant déjà cette destination ;
- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article UC-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les nouvelles constructions à destination de commerce ou d'artisanat à condition :
 - de venir en complément d'un logement ou d'une construction à destination de commerce ou d'artisanat existant sur le même terrain ;
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activité autorisés dans la zone ;

- Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article UC -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- Autres communes sans objet.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UC -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

Dispositions générales

Sauf dispositions graphiques contraires figurant sur le plan de zonage :

- Les constructions et annexes doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières ou alternatives

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment d'une des unités foncières attenantes préexistant et en bon état.
- Cette implantation à l'alignement peut être réalisée par la façade principale ou par une façade secondaire (pignon). Elle peut concerner tout ou partie de la construction ; dans ce cas, la partie en recul devra respecter un recul minimum de 5 m.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum :
 - en bordure d'un terrain inscrit en zone A ou en zone N (autre qu'une route viabilisée),
 - vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UC -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) **latérale(s)** ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UC -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur 15 m à l'égout du toit et 20 m au faîtage.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UC -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place. Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Bâtiments techniques : les toitures à un seul pan sont autorisées pour les bâtiments annexes accolés à la construction principale ou implantés en limite séparative.

Bâtiments d'habitation : les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Clôtures

- L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives.
- Les clôtures sur rue sont constituées soit :
 - de végétation d'essences locales doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excédera pas 1 m.
 - ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 mètre. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2,00 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).
- Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.
- Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée. Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

Article UC -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UC -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Au moins 30% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article UC -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbre remarquable.

Espaces verts protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol

maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - en utilisant des essences locales.

Arbres isolés protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Article UC -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseau collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UC -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- ❖ Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- ❖ Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1ère tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Dispositions générales

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Logement	1 place / 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de construction à destination d'habitation, cette règle s'applique lorsque la construction groupe au moins 2 logements.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UC -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, les terrains doivent être accessibles par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. Cependant, en cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :
 - Avoir une largeur d'emprise minimale de chaussée de 5 m pour les voies à double-sens et 3,50 m pour les voies à sens unique ;
 - Avoir un traitement adapté de façon à assurer le confort et la sécurité des cheminement piétons et vélos (trottoir, zone de rencontre...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Tout nouvel accès sur une voie départementale ou nationale doit obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

Article UC -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE UD

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UD-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce et activité de services, d'industrie, d'artisanat, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article UD -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination de logement uniquement si celui-ci est lié au gardiennage des constructions autorisées dans la zone. In ne peut y avoir plus de 1 logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article UD -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UD -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
- une implantation particulière de la construction peut être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.
- Une implantation différente peut être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UD -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en en retrait.

- En cas de retrait, la distance minimum ne peut être inférieure à la hauteur de façade de la construction à implanter.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.

Article UD -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Une hauteur particulière de la construction pourra être imposée lorsque l'environnement bâti et/ou naturel l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants sur le terrain ou à proximité immédiate à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UD -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture significative.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place. Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 3 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article UD -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article UD -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UD -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Au moins 15% de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine-terre.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Article UD -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Haies protégées

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit
 - en utilisant des essences locales.

Article UD -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eau pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l’être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l’infiltration des eaux pluviales ne s’imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d’une opération d’aménagement d’ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l’infiltration des eaux pluviales ne s’imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l’opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu’alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l’arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l’eau potable et du service d’assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UD -15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement

Dispositions générales pour le stationnement automobile

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Logement	1 place par logement de gardiennage
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l’équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l’espace public.

Normes de stationnement des vélos

- Pour les constructions à vocation d’intérêt collectif, il est fait obligation de réaliser des aires de stationnement / ou locaux clos ou couverts dédiés au stationnement des vélos de façon à l’assurer sur l’unité foncière. Le nombre de places doit être en rapport avec l’utilisation envisagée de la construction.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UD -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, les terrains doivent être accessibles par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer des conditions de circulation confortables et sûres pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, piétons), et adaptées aux flux attendus (volume de l'opération, doubles-sens ou non...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - ❖ sur les voies publiques ayant le statut de route express en dehors des points aménagés à cet effet ;
 - ❖ à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UD -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Assainissement des eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle, par des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons, noues paysagères, stockage pour réutilisation...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, par des dispositifs appropriés.
- **Mayenne** : En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaire, le débit de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les

solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, ...).

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour l'environnement (ICPE) et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE UE

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- **A l'exception du secteur UEc**, les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'activité de service avec accueil d'une clientèle ;
- **En secteur UEa**, les constructions ayant une destination autre que l'artisanat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article UE -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination de logement uniquement si celui-ci est lié au gardiennage des constructions autorisées dans la zone. Il ne peut y avoir plus de 1 logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce

ou d'aménagement d'espace public ;

- Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article UE -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UE -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

- Ce recul peut être différent pour assurer le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UE -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;

- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de toutes limites séparatives.
- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que le mur implanté en limite soit équipé d'un dispositif pare-feu.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UE -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise :
 - dans la limite de celle d'un bâtiment existant sur la même unité foncière et sur laquelle la construction à implanter s'adosse ;
 - ou lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Dans une bande de 15 m d'épaisseur comptée depuis une limite séparative avec un terrain inscrit en zone UA, UB, UC, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 m.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UE -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 3 m.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article UE -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article UE -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : *les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.*

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UE -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Au moins **25% de la surface du terrain** doit être traitée en espaces verts de pleine terre
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Pour les terrains disposant de moins de 25% d'espaces libres à la date d'approbation du PLUi, les travaux ne sont autorisés que s'ils ne réduisent pas les espaces de pleine terre existants.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- La marge de recul en façade des voies nationales et départementales doit recevoir un traitement paysager incluant la plantation d'arbres et d'arbustes.
- En aucun cas, la marge de recul ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou stockage.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article UE -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés et de haies.

Espaces verts protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation économique qui justifie de contraintes techniques.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - en utilisant des essences locales.

Article UE -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.

- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UE -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des automobiles

- Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle et des véhicules de service correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les espaces nécessaires à leur évolution.

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UE -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - ❖ sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
 - ❖ à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UE -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE UH

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article UH-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article UH -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les constructions à destination d'artisanat à condition :
 - ❖ de venir en complément d'un logement présent sur le même terrain.
 - ❖ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - ❖ qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - ❖ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - ❖ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - ❖ qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - ❖ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;

- ❖ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
- ❖ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article UH -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article UH -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade ;
- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques, portés à 5 m minimum au droit de l'accès au garage automobile.
- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul (entre la construction et la limite de l'alignement sur rue).

Dispositions particulières ou alternatives

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence avec l'implantation d'un bâtiment d'une des unités foncières attenantes préexistant et en bon état.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Article UH -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;

- ❖ en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,20 m d'épaisseur ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) **latérale(s)** ou en retrait.
- Cependant, les constructions doivent s'implanter en retrait de limites séparatives avec un terrain inscrit en zone A ou en zone N.
- En cas de retrait, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations (telles que l'isolation thermique ou phonique) peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article UH -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UH -7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
 - 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 40% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² par unité foncière.

Dispositions particulières

- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol serait supérieure à la règle maximale autorisée ci-dessus, les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le volume du bâtiment existant.

Article UH -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.

- Cette hauteur maximum est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'implantation en limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Dans le cas où une construction s'implante en limite séparative en s'adossant à une construction existante également implantée en limite, la construction à édifier pourra déroger aux règles de hauteurs ci-dessus à condition de ne pas dépasser les héberges de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UH -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place. Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teintées.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives.

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- de végétation d'essences locales doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excédera pas 1 m.
- ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum)

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

Article UH -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition des bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Il s'agit notamment de :
 - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article UH -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article UH -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
 - 35 % de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 50 % de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article UH -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, de chemins protégés.

Espaces boisés classés

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation économique qui justifie de contraintes techniques.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Arbres isolés protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Chemins protégés

- L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur minimale, qualité du sol, plantations des abords).

Article UH -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.

- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article UH -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- ❖ Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- ❖ Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1ère tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Dispositions générales

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)
Logement	1 place / 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.
--	---

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de construction à destination d'habitation, cette règle s'applique lorsque la construction groupe au moins 2 logements.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article UH -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée-
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer des conditions de circulation confortables et sûres pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, piétons), et adaptées aux flux attendus (volume de l'opération, doubles-sens ou non...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article UH -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.
-

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN ZONES
A URBANISER (AU)**

ZONE AUh

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent apporter des dispositions spécifiques sur chaque site concerné par une zone AU, qui complètent ou remplacent certaines dispositions du présent règlement. Sans précision dans l'OAP de chaque site, ce sont les articles suivants qui s'imposent.

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPh AX1	Alexain	Nord	0,54
OAPh AX2	Alexain	Sud	0,45
OAPh AR	Aron	Le Petit Messé	4,3
OAPh BG1	Belgeard	Centre-bourg	0,94
OAPh BG2	Belgeard	Ancien bourg	0,97
OAPh CP1	Champéon	Nord	0,96
OAPh CP2	Champéon	Centre	0,38
OAPh CM1	Commer	Centre	1,15
OAPh CM2	Commer	RD24	2,75
OAPh CT	Contest	Rue du Côteau	0,94
OAPh GZ	Grazay	Extension Les Genêts	0,54
OAPh HG	Hardanges	Rue de la Petite Chapelle	0,53
OAPh JB	Jublains	Extension Le soleil Levant	0,89
OAPh LBM	La-Bazoge-Montpinçon	RD 253	3,27
OAPh LCR1	La Chapelle-au-Riboul	Nord	0,75
OAPh LCR2	La Chapelle-au-Riboul	Centre-bourg	0,5
OAPh LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Morelles	1,34
OAPh LCT1	Lassay-les-Châteaux	Sud	1,9
OAPh LCT3	Lassay-les-Châteaux	Mozart	0,69
OAPh LH1	Le Horps	Est	0,24
OAPh LH2	Le Horps	Ouest	0,62
OAPh LH3	Le Horps	Sud	1,2
OAPh LH4	Le Horps	Nord	0,36
OAPh HB	Le Housseau Brétignolles	Les Monts de la Croix	0,41
OAPh LR	Le Ribay	RD 147	1,6
OAPh MLV	Marcillé-la-Ville	Extension Les Orchidées	1,13
OAPh MM1	Martigné-sur-Mayenne	Centre-est bourg	1,01
OAPh MM2	Martigné-sur-Mayenne	Sud déchetterie	4,16
OAPh MY1	Mayenne	La Filousière	0,87
OAPh MY2	Mayenne	Saint-Léonard	0,29
OAPh MY3	Mayenne	Hauts-Brives	1,3
OAPh MY3	Mayenne	Vieille Route d'Ambrières	1,34
OAPh MY4	Mayenne	La Grande Bretonnière	2,81
OAPh MY5	Mayenne	La Tricottière	1,66
OAPh MY6	Mayenne	Le Rocher	7,35
OAPh ML	Moulay	Les Ormeaux	2,15
OAPh PSB	Parigné-sur-Braye	Le Bocage	1,4
OAPh PC	Placé	La Cour	0,33
OAPh SC	Sacé	Extension Le Grand Champs	2,09
OAPh SB1	St-Baudelle	Chemin de la Chartrie	2,77
OAPh SB2	St-Baudelle	Avenue des Lilas	0,98
OAPh SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Sud Bourg	1,09
OAPh SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Le Grand St-Fraimbault	0,62
OAPh SFP3	St-Fraimbault-de-Prières	Les Feuvries	1,37

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION DOMINANTE DE LOGEMENTS			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPh SGB	St-Georges-Buttavent	La Guinefolle	2,06
OAPh SGA	St-Germain-d'Anxure	Rue des Pommiers	0,85
OAPh SJT	St-Julien-du-Terroux	Rue du Verger	0,37
OAPh SMB	Ste-Marie-du-Bois	Lotissement des Camélias	0,37
OAPh TF	Thuboeuf	RD 261	0,28

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUh-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination commerce de détail, d'industrie, de commerce de gros, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée) ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières

Article AUh-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- les constructions à destination d'artisanat à condition :
 - ❖ de venir en complément d'un logement présent sur le même terrain ;
 - ❖ que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - ❖ qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - ❖ d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux

- environnants ;
- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
 - **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
 - ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
 - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
 - les travaux d'aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
 - Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

Article AUh -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m² de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AUh -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques, portés à 5 m minimum au droit de l'accès au garage automobile.
- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul (entre la construction et la limite de l'alignement sur rue).

Dispositions particulières

- les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques, lorsque cette implantation est justifiée par l'intérêt d'une cohérence d'ensemble de l'opération.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum :
 - en bordure d'un terrain inscrit en zone A ou en zone N (autre qu'une route viabilisée),
 - vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article AUh -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) **latérale(s)** ou en retrait.
- En cas de retrait, la distance minimale à respecter sera au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- Les annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou avec un retrait minimum de 1 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article AUh -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUh -7 : Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :

- 60% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
- 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² par unité foncière.

Article AUh -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.
- Cette hauteur maximum est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'implantation en limite séparative.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUh -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur.

Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives.

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

- de végétation d'essences locales doublée de grillage ou barreaudage vertical posé ou non sur un soubassement maçonné dont la hauteur n'excédera pas 1 m.
- ou d'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,60 m. Dans ce cas, les piliers pourront atteindre 2 m.

Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article AUh -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AUh -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUh -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
 - 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
 - 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article AUh -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbres remarquables, de chemins protégés.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Article AUh -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel

ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.

- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUh -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Champ d'application

- ❖ Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- ❖ Le calcul des places de stationnement est effectué dès la 1ère tranche entamée de surface de plancher, en arrondissant à l'entier supérieur le résultat obtenu, dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

Dispositions générales

Normes de stationnement automobile pour les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes :

- Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher créée ou au prorata du nombre de logements, de chambres, ou d'emplois.
- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.

Destination de la construction	Norme minimum exigée
Logement	1 place / 60 m ² de surface de plancher, dans la limite de 2 places par logement
Logement social	1 place par logement

Hébergement résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres
Artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service avec accueil d'une clientèle, bureaux	1 place par tranche entamée de 25 m ² de surface de plancher
hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires au fonctionnement de l'établissement et au nombre de salariés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation.

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. En cas de construction à destination d'habitation, cette règle s'applique lorsque la construction groupe au moins 2 logements.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUh -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.
- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer des conditions de circulation confortables et sûres pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, piétons), et adaptées aux flux attendus (volume de l'opération, doubles-sens ou non...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article AUh -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE AUe

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent apporter des dispositions spécifiques sur chaque site concerné par une zone AU, qui complètent ou remplacent certaines dispositions du présent règlement. Sans précision dans l'OAP de chaque site, ce sont les articles suivants qui s'imposent.

OAP SUR DES SECTEURS À VOCATION ECONOMIQUE			
	Commune	Dénomination	Superficie (ha)
OAPe AR	Aron	ZA des Chevreuils	21,63
OAPe CP1	Champéon	N 12	2,92
OAPe CP2	Champéon	D160	0,87
OAPe CM	Commer	Zone artisanale	2,45
OAPe LCT	Lassay-les-Châteaux	Zone Commerciale RD160	7,06
OAPe MM1	Martigné-sur-Mayenne	Extension ZA Le Berry	4,57
OAPe MM2	Martigné-sur-Mayenne	Commerce sud bourg	0,44
OAPe MY1	Mayenne	ZA la Pilière	7,56
OAPe MY2	Mayenne	ZA la Peyennière	5,09
OAPe SFP1	St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges sud	2,93
OAPe SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	Coulonges Nord - Giraudière	1,7

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article AUe-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- **Sauf dispositions contraires dans les périmètres d'OAP à Lassay-les-Châteaux et Martigné sur Mayenne**, les constructions à destination de commerce de détail, de restauration et d'activité de service avec accueil d'une clientèle ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée) ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article AUe -2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination de logement uniquement si celui-ci est lié au gardiennage des constructions autorisées dans la zone. Il ne peut y avoir plus de 1 logement par unité foncière et celui-ci doit s'inscrire dans le volume des constructions principales.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
 - ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
 - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
 - ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
 - ❖ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

Article AUe -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article AUe -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives aux règlements de voiries, à la circulation routière et à la sécurité :

- ❖ les éléments de modénature, les marquises et les auvents ;
- ❖ les loggias ne dépassant pas de la façade.

Dispositions générales

- **Sauf disposition contraire figurant sur les OAP au titre du recul le long de voies classées à grande circulation**, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur (en cas d'emplacement réservé) des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Une implantation différente pourra être autorisée pour mettre en valeur un élément de patrimoine bâti ou végétal et repéré comme tel par le document graphique réglementaire.

Article AUe -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- ❖ les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- ❖ Les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5 m de toutes limites séparatives.
- Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que le mur implanté en limite soit équipé d'un dispositif pare-feu.
- Les constructions annexes peuvent être implantées sur toute limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des cours d'eaux.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article AUe -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUe -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUe -8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Dans une bande de 15 m d'épaisseur comptée depuis une limite séparative avec un terrain inscrit en zone UB, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 12 m.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUe -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Clôtures

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 3 m.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Article AUE -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AUE -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle-

NB : *les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1^{er} janvier 2021.*

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article AUE -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Dispositions générales

- Au moins **25% de la surface du terrain** doit être traitée en espaces verts de pleine terre, dont au moins la moitié en espace vert de pleine terre.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Plantations et aménagements paysagers

- La marge de recul en façade des voies nationales et départementales doit recevoir un traitement paysager

incluant la plantation d'arbres et d'arbustes.

- En aucun cas, la marge de recul ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou stockage.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m² d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m².
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

Article AUe -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés et de haies.

Espaces verts protégés

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces doivent être évités et sont soumis à déclaration préalable, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes. Leur élagage d'entretien est autorisé.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site. Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m² par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - en utilisant des essences locales.

Article AUe -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article AUe -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Stationnement des automobiles

- Le stationnement des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle et des véhicules de service correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, ainsi que les espaces nécessaires à leur évolution.

Stationnement des vélos

- Pour toute construction disposant d'un parc de stationnement d'accès réservé à ses occupants, il est exigé au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.
- Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements ou avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article AUe -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - ❖ sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
 - ❖ à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article AUe -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

ZONE 2 AU

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 2AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits dans toute la zone 2AU :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains destinés à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- L'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée) ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage ou des difficultés de circulation.
- Les carrières.

Article 2AU-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

- Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux autres que ceux énumérés ci-dessous ne sont autorisés que dans le cadre d'une procédure ultérieure de modification du PLUI de Mayenne Communauté.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
 - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
 - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol

sont interdits à l'exception :

- ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
 - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
 - ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
 - ❖ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

Article 2AU -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article 2AU -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU -7 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article 2AU -8 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 2AU -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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.

Article 2AU -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

Article AUh -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article 2AU -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces verts protégés ; de haies, d'arbres remarquables, de chemins protégés.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de

linéaire détruit ;

- ❖ en utilisant des essences locales.

Article 2AU -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers les réseaux collecteurs doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article 2AU -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Sans objet.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 2AU -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Les voies en impasse sont interdites. En cas d'impossibilité technique au regard de la configuration du terrain et de son voisinage immédiat, la voie en impasse doit présenter à son extrémité un aménagement spécial permettant aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies à créer devront présenter les caractéristiques nécessaires pour assurer des conditions de circulation confortables et sûres pour l'ensemble des usagers (automobilistes, cyclistes, piétons), et adaptées aux flux attendus (volume de l'opération, doubles-sens ou non...).
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
 - sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
 - à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.

Article 2AU -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.
- Une séparation totale devra être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits...).
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.
- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN ZONES
AGRICOLEES (A)**

ZONE A

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article A-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A-2.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- **En secteur Ap** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- Sont interdits sur les terrains concernés par **une trame « zh »** : tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - les affouillements, exhaussements
 - l'assèchement* (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - les dépôts divers
 - la création de plans d'eau artificiels
 - l'imperméabilisation des sols *
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée).

Article A-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Zone A, tous secteurs :

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels des paysages.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ❖ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière ;
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ être nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - ❖ être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
 - ❖ dans la limite d'une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.
- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ❖ dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m² d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m² d'emprise au sol totale ;
 - ❖ dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.
- Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - ❖ Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme 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. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement (*sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF**).
- Les destinations « habitation », « hébergement hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle », « l'artisanat et le commerce de détail » ainsi que « autres équipements recevant du public », lorsqu'elles procèdent :
 - ❖ de travaux sur un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces destinations,
 - ❖ d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- les installations classées liées :
 - ❖ aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif,
 - ❖ à la gestion des déchets et leurs bâtiments d'exploitation,
 - ❖ à la gestion de l'assainissement et leurs bâtiments d'exploitation, et à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines et d'urbanisation future.
- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
 - ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
 - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère

et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- ❖ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

Dispositions applicables dans les STECAL :

	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	Logement
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	Logement/GDV
AR3	Aron	La Filousière	0,21	Logement/GDV
AR5	Aron	DIRO	1,53	Equipements d'intérêt collectif
AR6	Aron	sud D 35/Le Ribay	1,24	Logement
CP1	Champéon	Le Petit Frêne	0,33	Logement
CP2	Champéon	Le Bourgneuf	0,04	Logement
CG	Charchigné	La Reigniere	0,10	Logement
CT	Contest	La Maçonnerie	0,77	Logement (Chgt de destination)
GZ	Grazay	Rte de Marcillé	1,20	Logement
JB	Jublains	Moulin Neuf	0,32	Logement (Chgt de destination)
LBM1	La Bazoge-Montpinçon	La Chauvrie	0,64	Logement
LBM2	La Bazoge-Montpinçon	Les Hautes Chapelles	0,37	Logement (Chgt de destination)
LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Besnieres	0,13	Logement
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	Artisanat
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	Artisanat
LR	Le Ribay	La Hayère	0,56	Artisanat
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	Artisanat
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	Artisanat
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	Artisanat
MP2	Montreuil-Poulay	La Coquelinère	0,98	Logement (Chgt de destination)
RG2	Rennes en Grenouilles	Le hameau est	0,11	Logement
RG1	Rennes-en-Grenouilles	Le hameau ouest	0,06	Logement
RG3	Rennes-en-Grenouilles	Le Bourg	0,13	Logement
SC	Sacé	Ludray	0,31	Artisanat
SGB1	Saint-Georges-Buttavent	Doiron	0,74	Logement
SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jouselière	0,67	Artisanat
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	Artisanat
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La BriquetterieRN12	1,53	Artisanat
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fosse	1,53	Artisanat
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Haltière	0,39	Artisanat
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	Artisanat

SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	Artisanat
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	Artisanat
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	Artisanat
SMB1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	Artisanat
SMB2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	Artisanat
SMB3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	Artisanat
TF	Thuboeuf	Le Gérard	0,13	Artisanat

- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

Article A-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation (*) des constructions

Article A-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce recul peut être différent dans les cas suivants :
 - respecter le même recul (à 0,5m près) que celui d'une construction existante sur un terrain voisin ;
 - assurer le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la RN 162 (sauf à Martigné-sur-Mayenne où ce recul est réduit à 75 m) et en recul de 75 m par rapport à celui des axes suivants : RN12, RD 23 et RD 35.)

Cette règle 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 ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- 6° Pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au

présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article A-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- Les constructions à destination d'activités agricoles doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5m de toutes limites séparatives.
- Les autres constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limite(s) séparative(s). La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximum de 50 m comptés depuis la façade d'un bâtiment agricole existant (hors bâtiment d'élevage, vis-à-vis desquels la distance minimum est de 95 m). cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.
- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

Article A-7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à destination de logement, Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limité à :
 - ❖ + 50 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de 100 m² ou moins d'emprise au sol ;
 - ❖ + 30 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de plus de 100 m² d'emprise au sol, sans dépasser une emprise au sol totale de 250 m².
- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 60 m² par unité foncière.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limité à 300 m² par unité foncière.

Dispositions particulières

- Dans les STECAL.

	Commune	Nom	Surf (ha)	Emprise au sol maximum (m ²)
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	40 % du terrain
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	30 % du terrain

AR3	Aron	La Filouisière	0,21	30 % du terrain
AR5	Aron	DIRO	1,53	5 000 m ²
AR6	Aron	sud D 35/Le Ribay	1,24	40 % du terrain
CP1	Champéon	Le Petit Frêne	0,33	40 % du terrain
CP2	Champéon	Le Bourgneuf	0,04	40 % du terrain
CG	Charchigné	La Reigniere	0,10	40 % du terrain
CT	Contest	La Maçonnerie	0,77	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
GZ	Grazay	Rte de Marcillé	1,20	40 % du terrain
JB	Jublains	Moulin Neuf	0,32	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
LBM1	La Bazoge-Montpinçon	La Chauvrie	0,64	40 % du terrain
LBM2	La Bazoge-Montpinçon	Les Hautes Chapelles	0,37	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Besnieres	0,13	+ 40 % du terrain
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	+ 300 m ²
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	+ 500 m ²
LR	Le Ribay	La Hayère	0,56	+ 500 m ²
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	+ 1 000 m ²
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	+ 1 000 m ²
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	+ 1 000 m ²
MP2	Montreuil-Poulay	La Coquelinère	0,98	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A
RG2	Rennes en Grenouilles	Le hameau est	0,11	40 % du terrain
RG1	Rennes-en-Grenouilles	Le hameau ouest	0,06	40 % du terrain
RG3	Rennes-en-Grenouilles	Le Bourg	0,13	40 % du terrain
SC	Sacé	Ludray	0,31	+ 300 m ²
SGB1	Saint-Georges-Buttavent	Doiron	0,74	40 % du terrain
SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jouselière	0,67	+ 300 m ²
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	+ 300 m ²
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La BriquetterieRN12	1,53	+ 300 m ²
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fosse	1,53	+ 500 m ²
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Halthière	0,39	+ 300 m ²
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	+ 300 m ²
SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	+ 300 m ²
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	+ 300 m ²
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	+ 300 m ²
SMB1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	+ 300 m ²
SMB2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	+ 300 m ²
SMB3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	+ 300 m ²
TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13	+ 300 m ²

Article A-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;

- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m.
- La hauteur totale maximum des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale totale des annexes et abris pour animaux est fixée à 5 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise :
 - dans la limite de celle d'un bâtiment existant sur la même unité foncière et sur laquelle la construction à implanter s'adosse ;
 - ou lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.

- **Dans les STECAL.**

	Commune	Nom	Surf (ha)	Hauteurs maximum au faîtage (en m)
AR1	Aron	Le Panveaud	2,88	12 mètres
AR2	Aron	La Briqueterie	0,20	12 mètres
AR3	Aron	La Filousière	0,21	12 mètres
AR5	Aron	DIRO	1,53	15 mètres
AR6	Aron	sud D 35/Le Ribay	1,24	12 mètres
CP1	Champéon	Le Petit Frêne	0,33	12 mètres
CP2	Champéon	Le Bourgneuf	0,04	12 mètres
CG	Charchigné	La Reigniere	0,10	12 mètres
CT	Contest	La Maçonnerie	0,77	12 mètres
GZ	Grazay	Rte de Marcillé	1,20	12 mètres
JB	Jublains	Moulin Neuf	0,32	12 mètres
LBM1	La Bazoge-Montpinçon	La Chauvrie	0,64	12 mètres
LBM2	La Bazoge-Montpinçon	Les Hautes Chapelles	0,37	12 mètres
LCT3	Lassay-les-Châteaux	Les Besnieres	0,13	12 mètres
LCT1	Lassay-les-Châteaux	La Saminière	0,16	15 mètres
LCT2	Lassay-les-Châteaux	Les Barries	0,53	15 mètres
LR	Le Ribay	La Hayère	0,56	15 mètres
MLV2	Marcillé-la-Ville	La Loge	1,25	15 mètres
MLV1	Marcillé-la-Ville	Belau	1,35	11 mètres
MP1	Montreuil-Poulay	Le Petit Benetouze	1,71	15 mètres
MP2	Montreuil-Poulay	La Coquelière	0,98	12 mètres
RG2	Rennes en Grenouilles	Le hameau est	0,11	12 mètres
RG1	Rennes-en-Grenouilles	Le hameau ouest	0,06	12 mètres
RG3	Rennes-en-Grenouilles	Le Bourg	0,13	12 mètres
SC	Sacé	Ludray	0,31	15 mètres
SGB1	Saint-Georges-Buttavent	Doiron	0,74	12 mètres

SGB3	Saint-Georges-Buttavent	La Jouselière	0,67	15 mètres
SGB5	Saint-Georges-Buttavent	La Butte	0,15	15mètres
SGB6	Saint-Georges-Buttavent	La BriquetterieRN12	1,53	15 mètres
SGB8	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Fosse	1,53	15 mètres
SGB9	Saint-Georges-Buttavent	La Grande Haltière	0,39	15 mètres
SGB10	Saint-Georges-Buttavent	La Biguetière	0,25	15 mètres
SGB11	Saint-Georges-Buttavent	La Paponnière	0,59	15 mètres
SGB12	Saint-Georges-Buttavent	La gare	0,54	15 mètres
SGB13	Saint-Georges-Buttavent	Le Pigeon Blanc	0,53	15 mètres
SMB1	Sainte-Marie-du-Bois	D216	0,27	15 mètres
SMB2	Sainte-Marie-du-Bois	Dougebert	0,17	15 mètres
SMB3	Sainte-Marie-du-Bois	La Guyonnière	0,55	15 mètres
TF	Thuboeuf	Le Géroux	0,13	15 mètres

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place.

Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

Article A -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent

mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

- Il s'agit notamment de :
 - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article A -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article A-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation d'une haie multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une épaisseur minimale de 2 m.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

Article A-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces boisés classés, d'espaces verts protégés ; de haies, de chemins protégés.

Espaces boisés classés

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- Se reporter à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à

proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation agricole ou économique qui justifie de contraintes techniques.

- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Arbres isolés protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Chemins protégés

- L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur minimale, qualité du sol, plantations des abords).

Article A-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseau collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière. Cette règle s'applique aussi, pour tout travaux d'aménagement ou extension sur une constructions existante qui génère un logement supplémentaire.
- Pour les constructions à vocation d'intérêt collectif, il est fait obligation de réaliser des aires de stationnement / ou locaux clos ou couverts dédiés au stationnement des vélos de façon à l'assurer sur l'unité foncière. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée de la construction.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article A-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des

canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Réseaux d'énergie et de télécommunication

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçu en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

**DISPOSITIONS
APPLICABLES EN
ZONES NATURELLES
(N)**

ZONE N

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N-2 ;
- Les **nouvelles** constructions de bâtiments d'exploitations agricoles, hormis les cas prévus à l'article 2 suivant.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- L'exploitation de nouvelles carrières.
- Interdictions auxquelles s'ajoutent :
- **En secteur Nc** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les activités de carrières ou leur remise en état (cf arrêtés préfectoraux concernés).
- **Et, en secteurs NL** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec la vocation d'espace à caractère naturel pouvant accueillir des aménagements, installations légères permettant l'accueil du public pour des activités de promenade, loisirs, détente...
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- Sont interdits en sur les terrains concernés par **une trame « zh »** : tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
 - les affouillements, exhaussements
 - l'assèchement* (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
 - les dépôts divers
 - la création de plans d'eau artificiels
 - l'imperméabilisation des sols *.
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée).

Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites :

Zone N, tous secteurs

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
 - ❖ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
 - ❖ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

Zone N, sauf secteurs couverts par la trame de zone humide « zh »

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les travaux nécessaires au bon fonctionnement et aux extensions des bâtiments agricoles existants ;
- Les abris pour animaux à condition d'être démontables (ouverts sur au moins un côté) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme 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. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement (*sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF**).
- Les destinations « habitation », « hébergement hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle » lorsqu'elles procèdent :
 - ❖ de travaux sur un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces destinations,
 - ❖ d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
 - ❖ ne pas compromettre l'activité sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
 - ❖ dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m² d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m² d'emprise au sol totale ;
 - ❖ dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.

• **Dispositions applicables dans les STECAL**

ID	Commune	Nom	Surf (ha)	Destination
AR4	Aron	La Davière	0,87	Logement (Chgt de destination)
LHT	La Haie Traversaine	Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	3,18	Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public
PSB	Parigné-sur-Braye	La Brigaudière	2,67	Logement
SGB2	St-Georges-Buttavent	Fontaine Daniel	1,04	Hébergement hôtelier et touristique ; autres équipements recevant du public
SGB4	St-Georges-Buttavent	Bois Salair	0,72	Artisanat
SBG7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	0,62	Logement
SFP	St Fraimbault – de - Prières	Le Mézeray	0,40	Autres équipements recevant du public ou équipement d'intérêt collectif et services publics

• Dispositions applicables dans les STECAL « NL », à vocation dominante d'activités de loisirs :

Code	Commune	surf (ha)	Dénomination	Destination
AR7	Aron	4,79	Parc des forges	équipement d'intérêt collectif et services publics
AR8	Aron	16,04	Aérodrome	Equipements liés au fonctionnement de l'aérodrome
AR9	Aron	3,90	Etang de loisir	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
BE1	Belgeard	0,56	Etang de loisir	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
BE2	Belgeard	1,30	Etang de loisir	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
CG2	Charchigné	1,10	Etang de loisir	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
CO	Commer	4,64	Etang de loisir	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
CP3	Champéon	6,09	Centre équestre	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
CT2	Contest	1,02	Etang de loisir	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
CT3	Contest	3,87	Zone de loisirs communale	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR1	Hardanges	2,21	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR10	Hardanges	0,29	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR2	Hardanges	0,43	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR3	Hardanges	1,53	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR4	Hardanges	2,74	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR5	Hardanges	0,89	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR6	Hardanges	0,30	Terrain de Motocross	Construction ou installation pour l'accueil du public
HAR7	Hardanges	0,35	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR8	Hardanges	0,40	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HAR9	Hardanges	0,06	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
HB	Le Housseau-Brétignolles	12,89	Camping du Housseau-Brétignolles	Equipements liés au fonctionnement du camping
HO	Le Horps	1,34	Terrain de sport (football)	Equipements de sports ou pour l'accueil du public
JB2	Jublains	0,87	Site archéologique de Jublains	Construction ou installation pour l'accueil du public et la valorisation du site.
JB3	Jublains	0,42	Musée archéologique départemental de Jublains	Construction ou installation pour l'accueil du public et la valorisation du site.
JB4	Jublains	0,72	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
JB5	Jublains	0,45	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public

JB6	Jublains	2,22	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
JB7	Jublains	5,63	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
JB8	Jublains	1,08	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
LBM3	La Bazoge-Montpinçon	2,36	Zone de loisirs communale	Construction ou installation pour l'accueil du public
LBM4	La Bazoge-Montpinçon	13,54	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
LCR1	La Chapelle-au-Riboul	1,17	Terrain de sport	Construction ou installation pour l'accueil du public
LCR2	La Chapelle-au-Riboul	5,40	Centre équestre	Equipements liés aux activités équestres ou pour l'accueil du public
LCT6	Lassay-les-Châteaux	3,48	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
LCT4	Lassay-les-Châteaux	2,03	Jardins partagés	Abris de jardins
LCT5	Lassay-les-Châteaux	1,22	Château	Equipements liés au fonctionnement du site et à l'accueil du public
LHT2	La Haie-Traversaine	1,63	Terrain de sport	Equipements de sports ou pour l'accueil du public
LR2	Le Ribay	0,93	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
LR3	Le Ribay	0,97	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
LR4	Le Ribay	0,35	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
LR5	Le Ribay	0,47	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
MA1	Mayenne	3,62	Jardins partagés	Abris de jardins
MA2	Mayenne	5,97	Camping de Mayenne	Equipements liés au fonctionnement du camping
MA3	Mayenne	10,61	Jardins partagés	Abris de jardins
MM	Martigné-sur-Mayenne	4,52	Zone de loisirs communale	Equipements de sports ou pour l'accueil du public
MO1	Moulay	4,64	Zone de loisirs communale	Equipements de sports ou pour l'accueil du public
MO2	Moulay	0,16	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
MO3	Moulay	0,13	Habitat insolite (Tiny House)	Hébergement, logement mobile
MP3	Montreuil-Poulay	2,88	Terrain de Karting	Equipements de sports ou pour l'accueil du public
SB1	St-Baudelle	0,46	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SB2	St-Baudelle	1,07	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SB3	St-Baudelle	3,14	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SC2	Sacé	3,19	Site d'hébergement insolite	Hébergement, logement sur structure légère (de type Cabane perchées par exemple)
SFP2	St-Fraimbault-de-Prières	2,74	Futur site sportif	Equipements de sports ou pour l'accueil du public

MLV3	Marcillé-la-Ville	6,37	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
MLV5	Marcillé-la-Ville	1,89	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
MLV6	Marcillé-la-Ville	6,18	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
MLV4	Marcillé-la-Ville	2,03	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SGB18	St-Georges-Buttavent	2,24	Centre équestre	Equipements lié aux activités équestres ou pour l'accueil du public
SGB19	St-Georges-Buttavent	1,39	Jardins partagés	Abris de jardins
SGB15	St-Georges-Buttavent	0,88	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SGB14	St-Georges-Buttavent	1,10	Observatoire écologique	Equipements et installations liés à l'accueil du public
SGB16	St-Georges-Buttavent	0,85	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SGB17	St-Georges-Buttavent	0,61	Centre culturel	Equipement d'intérêt collectif
SGA2	St-Germain-d'Anxure	9,52	Etang de loisirs	Construction légère ou installation pour l'accueil du public
SGA1	St-Germain-d'Anxure	5,65	Terrain d'autocross	Equipements de sports ou pour l'accueil du public

- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.
 - ❖ les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
 - ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
 - ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
 - ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

NB : Il est rappelé qu'il incombe au porteur de projet de s'assurer de la prise en compte des zones humides au moment du dépôt de permis (réalité de la caractérisation de zone humide et de sa prise en compte).

Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 15 m s'il s'agit d'une voie départementale.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux domaniaux.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en recul de 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN 162 (sauf à Martigné-sur-Mayenne où ce recul est réduit à 75 m) et en recul de 75 m par rapport à celui des axes suivants : RN12, RD 23 et RD 35.).

Cette règle 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 ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- 6° Pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

- ❖ Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- ❖ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.

Dispositions particulières-exceptions

- ❖ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- ❖ Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- ❖ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximum de 50 m comptés depuis la façade d'un bâtiment agricole existant (hors bâtiment d'élevage, vis-à-vis desquels la distance minimum est de 95 m). cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.
- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

Article N-7 : Emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Les constructions nouvelles autorisées doivent respecter une emprise au sol maximum de 60 m², portés à 100 m² en secteur NL.
- Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limité à :
 - ❖ + 50 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de 100 m² ou moins d'emprise au sol ;
 - ❖ + 30 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de plus de 100 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 m².
- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 60 m² par unité foncière.
- **En secteur Nc**, il n'est pas fixé de règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

- Dispositions applicables dans les STECAL.

ID	Commune	Nom	Emprise au sol
AR4	Aron	La Davière	Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone N
LHT	La Haie Traversaine	Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	+ 5 000 m ²
PSB	Parigné-sur-Braye	La Brigaudière	40 % du terrain
SGB2	St-Georges-Buttavent	Fontaine Daniel	+ 3 000 m ²
SGB4	St-Georges-Buttavent	Bois Salair	+ 300 m ²
SBG7	St-Georges-Buttavent	Le Rocher Galesne (D538)	40 % du terrain
SFP	St Fraimbault – de - Prières	Le Mézeray	+ 1 000 m ²

- Dispositions applicables dans les STECAL « NL », à vocation dominante d'activités de loisirs :

Commune	Code	Nature	Constructibilité maximum (m ²)
Aron	AR7	Parc des forges	100
Aron	AR8	Aérodrome	500
Aron	AR9	Etang de loisir	20
Belgeard	BE1	Etang de loisir	20
Belgeard	BE2	Etang de loisir	20
Charchigné	CG2	Etang de loisir	20
Commer	CO	Etang de loisir	20
Champéon	CP3	Centre équestre	300
Contest	CT2	Etang de loisir	20
Contest	CT3	Zone de loisirs communale	50
Hardanges	HAR1	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR10	Etang de loisirs	20

Hardanges	HAR2	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR3	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR4	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR5	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR6	Terrain de Motocross	300
Hardanges	HAR7	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR8	Etang de loisirs	20
Hardanges	HAR9	Etang de loisirs	20
Le Housseau-Brétignolles	HB	Camping du Housseau-Brétignolles	400
Le Horps	HO	Terrain de sport (football)	300
Jublains	JB2	Site archéologique de Jublains	300
Jublains	JB3	Musée archéologique départemental de Jublains	300
Jublains	JB4	Etang de loisirs	20
Jublains	JB5	Etang de loisirs	20
Jublains	JB6	Etang de loisirs	20
Jublains	JB7	Etang de loisirs	20
Jublains	JB8	Etang de loisirs	20
La Bazoge-Montpinçon	LBM3	Zone de loisir communale	100
La Bazoge-Montpinçon	LBM4	Etang de loisirs	20
La Chapelle-au-Riboul	LCR1	Terrain de sport	300
La Chapelle-au-Riboul	LCR2	Centre équestre	300
Lassay-les-Châteaux	LCT6	Etang de loisirs	20
Lassay-les-Châteaux	LCT4	Jardins partagés	5
Lassay-les-Châteaux	LCT5	Château	300
La Haie-Traversaine	LHT2	Terrain de sport	300
Le Ribay	LR2	Etang de loisirs	20
Le Ribay	LR3	Etang de loisirs	20
Le Ribay	LR4	Etang de loisirs	20
Le Ribay	LR5	Etang de loisirs	20
Mayenne	MA1	Jardins partagés	5
Mayenne	MA2	Camping de Mayenne	400
Mayenne	MA3	Jardins partagés	5
Martigné-sur-Mayenne	MM	Zone de loisirs communale	100
Moulay	MO1	Zone de loisirs communale	1000
Moulay	MO2	Etang de loisirs	20
Moulay	MO3	Habitat insolite (Tiny House)	25
Montreuil-Poulay	MP3	Terrain de Karting	200
St-Baudelle	SB1	Etang de loisirs	20
St-Baudelle	SB2	Etang de loisirs	20
St-Baudelle	SB3	Etang de loisirs	20
Sacé	SC2	Site d'hébergement insolite (Cabane perchées)	200
St-Fraimbault-de-Prières	SFP2	Futur site sportif	1000
Marcillé-la-Ville	MLV3	Etang de loisirs	20
Marcillé-la-Ville	MLV5	Etang de loisirs	20
Marcillé-la-Ville	MLV6	Etang de loisirs	20
Marcillé-la-Ville	MLV4	Etang de loisirs	20
St-Georges-Buttavent	SGB18	Centre équestre	300
St-Georges-Buttavent	SGB19	Jardins partagés	5
St-Georges-Buttavent	SGB15	Etang de loisirs	20
St-Georges-Buttavent	SGB14	Observatoire écologique	100
St-Georges-Buttavent	SGB16	Etang de loisirs	20
St-Georges-Buttavent	SGB17	Centre culturel	300
St-Germain-d'Anxure	SGA2	Etang de loisirs	20
St-Germain-d'Anxure	SGA1	Terrain d'autocross	100

Article N-8 : Hauteur des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

Dispositions générales

- La hauteur totale maximum des constructions ou installations autorisées est limitée à 12 m.
- La hauteur totale maximum des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale totale des annexes, des abris de jardin et abris pour animaux est fixée à 5 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise :
 - dans la limite de celle d'un bâtiment existant sur la même unité foncière et sur laquelle la construction à implanter s'adosse ;
 - ou lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
 - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
 - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.
- **Dispositions applicables dans les STECAL** : la hauteur maximum est fixée à 12 m, sauf pour les abris de jardin (5 m maximum) et dans les cas suivants :

ID	Commune	Nom	Hauteurs
LHT	La Haie Traversaine	Base de loisirs du lac de Haute Mayenne	15 m
SGB2	St-Georges-Buttavent	Fontaine Daniel	15 m
SGB4	St-Georges-Buttavent	Bois Salair	15m de hauteur absolue (UE)
SFP	St Fraimbault – de -Prières	Le Mézeray	15 m
AR8	Aron	Aérodrome	15 m
JB2	Jublains	Site archéologique de Jublains	15 m
JB3	Jublains	Musée archéologique départemental de Jublains	15 m
LCT5	Lassay-les-Châteaux	Château	15 m
SGB17	Saint Georges-Buttavent	Centre culturel	15 m

Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes suivants peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cet équipement, son rôle structurant de l'espace, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

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 leur 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 restaurations, agrandissements ou surélévations de bâti ancien d'intérêt patrimonial doivent être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (cf. dispositions générales).

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place. Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...)

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures

Il n'est pas fixé de règle.

Antennes

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

2. Dispositions particulières

Restauration des bâtiments existants :

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

La réfection de toiture et des lucarnes doit respecter le style de la construction existante. La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

L'extension et la surélévation des bâtiments existants :

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment. Ces dispositions, pourront ne pas être imposées dans les cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) doivent être conservés et restaurés.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.

La création de baies de toiture plus hautes que larges est autorisée lorsqu'elles présentent une cohérence avec les ouvertures d'une façade principale.

Article N -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

- La démolition d'éléments de patrimoine bâti protégé repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.
- Il s'agit notamment de :
 - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
 - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

Article N -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

NB : l'application de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) à compter du 1^{er} janvier 2021 exprimera l'exigence de bâtiments à énergie positive pour les nouvelles constructions (production d'énergie).

Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m² ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation d'une haie multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une épaisseur minimale de 2 m.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Le règlement impose des protections concernant des espaces d'intérêts écologique et/ou paysager reportés sur le zonage réglementaire sous forme d'espaces boisés classés, d'espaces verts protégés ; de haies, de chemins protégés.

Espaces boisés classés

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- Se reporter à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation agricole ou économique qui justifie de contraintes techniques.
- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
 - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
 - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
 - ❖ en utilisant des essences locales.

Arbres isolés protégés

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité de l'élément végétal protégé est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée.
- Néanmoins, l'abattage est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens.

Chemins protégés

- L'intégrité des chemins identifiés doit être maintenue ou restaurée (largeur minimale, qualité du sol, plantations des abords).

Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m², mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers les réseaux collecteurs doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
 - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
 - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
 - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m².
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

NB : La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

Sous-section 2.4. : Stationnement

Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière. Cette règle s'applique aussi, pour tout travaux d'aménagement ou extension sur une constructions existante qui génère un logement supplémentaire.
- Pour les constructions à vocation d'intérêt collectif, il est fait obligation de réaliser des aires de stationnement / ou locaux clos ou couverts dédiés au stationnement des vélos de façon à l'assurer sur l'unité foncière. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée de la construction.

Section 3 : Equipements et réseaux

Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en Eau potable

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Assainissement des eaux usées

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- En secteur Nc : le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

Réseaux d'énergie et de télécommunication

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçu en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.