

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SEGRÉ

Modification n°1

4. Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	11/12/2012	25/01/2014	28/10/2014
Mise à jour n°1			22/09/2016
Modification simplifiée n°1			09/07/2018
Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1	23/06/2020		
Mise à jour n°2			25/05/2021
Modification n°1			

Vu pour être annexé à la délibération en date du :

La Vice -Présidente en charge de l'Urbanisme
Madame Françoise COUÉ

Sommaire :

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA	18
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB	29
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UE	42
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UY	50
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	60
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUP	61
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUYC.....	69
CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUZ	71
CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUG	80
CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 2AU	88
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	92
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A	93
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AH	100
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	107
CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES N	108
CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NH	114
 ANNEXE : LE NUANCIER DU MAINE ET LOIRE	 121

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 / CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SEGRE.

ARTICLE 2 / PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) **Règlement National d'Urbanisme** : Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 :
 - Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
 - Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
 - Art R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
 - Art. R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

- 2) **Servitudes d'Utilité Publique** : S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.
- 3) **Archéologie préventive** : Hors zones arrêtées pour saisine, le préfet de région – DRAC des Pays de la Loire, sera systématiquement saisi pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

En outre, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (service régional

de l'archéologie - 1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1 - Tel : 02 40 14 23 30).

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

- 4) **Règles spécifique à certaines ZAC et lotissements** : Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLU, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).
- 5) **Règles spécifique à certains lotissements** : Les lotissements dont le règlement est en vigueur restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant. À compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU, à l'exception de ceux qui ont fait l'objet d'une demande de maintien des règles dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme.
- 6) **Clôtures** : L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

Lorsque tout ou partie de zone est soumise à un risque connu, une trame spécifique est repérée au document graphique et renvoie à des dispositions réglementaires particulières.

1) Les Zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB) et les zones urbaines spécialisées (UE et UY).

2) Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,

soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

3) Les Zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules peuvent être admises dans ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

4) Les Zones Naturelles (N)

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 3 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles et forestières, les documents graphiques comportent également :

- Les linéaires commerciaux à préserver

Au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Toutefois, le changement de destination peut être autorisé si :

- celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ;
- celui-ci s'effectue dans le cadre d'un projet de construction qui intéresse un côté complet d'îlot ou la totalité d'un îlot

Pour rappel, la destination « commerce » ici visée inclut également les services.

- Les emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

- **Les éléments paysagers et patrimoniaux protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les secteurs d'intérêt paysager ou patrimoniaux à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un de ces éléments doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.

1) Concernant les éléments paysagers :

Le PLU identifie les haies et les boisements ayant un caractère paysager remarquable. Dans tous les cas, le caractère boisé préexistant devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

2) Concernant les éléments bâtis patrimoniaux :

- **Aménagement / restauration / extension :**

Les travaux ayant pour effet de modifier un élément d'intérêt bâti ou paysager repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

Ainsi, lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé. Les lucarnes en capucine ou à fronton dans les toitures d'ardoises, les corniches de tuffeau moulurées, les encadrements de

fenêtres de tuffeau, les chaînes d'angle harpées et les cordons horizontaux séparant les étages seront conservés et mis en valeur.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

- Démolition :

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine devront être précédés d'un permis de démolir. La démolition sera autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. En revanche, le permis de démolir pourra être refusé en fonction de la qualité de la construction et sa situation par rapport au bâti environnant.

- **Les secteurs soumis aux Plans de Prévention des Risques naturels (PPRn)**

Segré est concernée par 2 PPRn :

- **Le PPRn Inondations Vals Oudon-Mayenne** approuvé le 6 juin 2005. Il définit 2 types de zones :
 - o Une zone Rouge « R », peu urbanisée et peu équipée à préserver de toute urbanisation nouvelle. Les objectifs y sont la limitation des implantations humaines permanentes, la limitation des biens exposés, la préservation du champ d'inondation et la conservation des capacités d'écoulement des crues ;
 - o Une zone Bleue « B », constituée du reste de la zone inondable, soit des zones physiquement urbanisées. Une extension limitée de l'urbanisation y demeure possible. Compte tenu des enjeux, les objectifs y sont : limitation de la densité de population, limitation des biens exposés, réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées.
- **Le Plan de Prévention des Risques Miniers** Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré, approuvé en juin 2009. Il permet d'approfondir les connaissances du risque, de délimiter les zones exposées et de proposer des conditions de construction et d'occupation du sol dans ces zones.

Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les parties concernées par ces deux PPRn. Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent à chacune de ces parties du territoire, il convient de se reporter aux PPRn complets, annexés au PLU.

- **Secteurs identifiés au titre des risques industriels autour des silos Terrena :**

Les périmètres exposés aux risques technologiques sont soumis à des mesures spécifiques en termes de maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées. Ces périmètres sont reportés aux documents graphiques du règlement.

La zone C correspond aux secteurs soumis aux effets létaux .

La zone B correspond aux secteurs soumis aux effets de suppression irréversibles.

La zone A correspond aux secteurs soumis aux effets indirects de suppression par bris de vitres.

Les mesures applicables au sein de ces différentes zones sont définies au sein du règlement des zones concernées (UYb / UBb / UB / 1AUG1).

- **Les zones humides**

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides reportées au plan de zonage est strictement interdite, notamment pour les remblais, déblais, drainages, sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par la Police de l'Eau et en adéquation avec les dispositions du SDAGE.

- **Les zones de sensibilité archéologique**

Des sites de sensibilité archéologique sont recensés sur le territoire communal. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe du PLU.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles 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. Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les zones de sensibilité archéologique, **la commune peut faire parvenir au Service régional de l'archéologie (DRAC des Pays de la Loire) les demandes de permis de construire, de démolir, d'aménager et les dossiers de déclaration de travaux** déposés en application de l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme.

- **Les secteurs situés au sein des marges de recul le long des routes classées à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages

Segré est concernée par l'application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme puisque la RD775 a été classée route à grande circulation par décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

- **Les secteurs affectés par le bruit**

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit figurant en annexe au PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

ARTICLE 4 / ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol,
- la configuration des terrains,
- le caractère des constructions avoisinantes,

L'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 / AUTORISATIONS SPECIALES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 13 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

ARTICLE 6 / RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction des bâtiments détruit ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant la destruction, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 13 du règlement du PLU à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe, dans les secteurs repérés au plan de zonage comme « secteurs soumis aux Plans de Prévention des Risques naturels (PPRn) » ou « zones de sensibilité archéologique ».
- Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- La destruction date de plus de trois ans par rapport au dépôt de la demande d'autorisation de droit du sol.

ARTICLE 7 / LOTISSEMENT ET PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

En application de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chacun des lots et non au regard de l'ensemble du projet.

ARTICLE 8 / PERMIS DE DÉMOLIR

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située en zone UA ou UB ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, car elle constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 9 / MONUMENTS HISTORIQUES

Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, tous travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction ou d'une clôture, (y compris les changements de menuiseries extérieures, les modifications ou percements d'ouvertures, les ravalements et peintures de façades, les créations ou modifications de châssis et fenêtres de toits, de lucarnes, les créations ou modifications d'enseignes, de devantures, etc...) doivent être soumis à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 10 / LEXIQUE

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

Accès :

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

Annexe :

Local secondaire, y compris abris de jardin, **sans communication avec le bâtiment principal**, constituant une dépendance à une construction principale (remise, piscine, garage...).

La notion d'annexe se définit par le lien d'usage qui rattache une construction à un bâtiment principal : par exemple, un garage, un abri de jardin, une piscine, etc... sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est limitativement lié et complémentaire à cette destination. Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.

Artisanat :

Il s'agit de constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux activités précitées.

Attique :

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et de hauteur moindre, parfois de façon plus légère.

Bureaux :

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

Clôtures :

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Au titre de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

Coefficient d'occupation des sols :

C'est le rapport exprimant la surface de plancher susceptible d'être construite par m² de terrain.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un services public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

Commerce :

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.....) directement accessibles à la clientèle.

Contigu :

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

Emprise au sol :

Surface au sol qu'occupe l'ensemble des bâtiments situés sur le terrain. Cela correspond à la projection verticale du volume de la construction / des constructions.

Ne sont pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant de moins de 0,60 m le niveau du terrain naturel (par exemple piscines, terrasses... sous réserve qu'elles ne dépassent pas de plus de 0,60 m le niveau du terrain naturel).
- Les éléments de modénature (bandeaux, corniches,...) et les marquises dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions.
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprenant notamment :

- Les constructions ou parties de constructions, principales et annexes, dépassant d'au moins 0,60 cm le niveau du terrain naturel.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement.
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade.
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives ...).
- les rampes d'accès aux constructions.

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

ERP difficilement évacuable :

En fonction de la catégorie :

Les établissements de la 1ère à la 4ème catégorie (établissements du 1er groupe avec effectifs supérieurs à 300 personnes) sont considérés comme difficilement évacuables.

- En fonction du type :

Seuls seront autorisés les type d'E.R.P. suivants :

M-magasins de vente / centre commerciaux

N-restaurants / café / brasseries

T- salle d'exposition à vocation commerciale

W- administrations / banques / bureau

X- Etablissements sportifs couverts

Tous les autres types d'établissements (y compris immeubles de grande hauteur) sont considérés comme difficilement évacuables.

Exploitation agricole ou forestière :

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements y compris les chambres d'hôtes et les gîtes.

Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade H_f** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur plafond H_p** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Hébergement hôtelier :

Il comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Industrie :

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

Limite de voie ou d'emprise publique :

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public (exception faite, sauf cas spécifiques mentionnés dans le règlement, des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

Limite séparative :

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

Logement :

Un logement est une unité d'habitation, individuelle ou d'un ensemble collectif.

Lucarne :

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Recul :

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, le recul s'applique sur au moins une des voies et emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas au mobilier urbain, aux poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

Retrait :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toiture, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires), chacun n'excédant pas 50 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures.

Surface de plancher :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Terrain d'assiette du projet :

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières composées de parcelles contiguës, et délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

Terrain naturel :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple.

Voie :

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Extrait du Rapport de Présentation :

CARACTERE DES ZONES U

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines « mixtes » (UA et UB) et les zones urbaines « spécialisées » (UE et UY).

La **zone UA** est une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités. Elle correspond globalement au centre-ville historique et à sa périphérie immédiate où les constructions sont implantées en ordre continu. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale. Cette zone est reliée aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

La **zone UB** est une zone à vocation principale d'habitat, mais peut également accueillir des services et des activités commerciales. Elle correspond aux extensions pavillonnaires moins denses que la zone UA. La zone UB comprend les secteurs :

- **UBa**, correspondant au village rural du Pressoir Bidaut. La hauteur des constructions et le CES y sont plus faibles que dans le reste de la zone UB.
- **UBb**, secteur pavillonnaire où il est prévu une hauteur de construction et un CES plus faibles que dans le reste de la zone UB.
- **UBz**, partie aménagée de la ZAC du Court-Pivert, sur laquelle des prescriptions particulières continuent de s'appliquer.

La **zone UE** correspond aux espaces accueillant et destinés à accueillir des équipements d'intérêt collectif (équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires ou liés à la petite enfance, aux personnes âgées, au tourisme...).

La **zone UY** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques. Il a été défini dans cette zone un secteur **UYb** réservé aux activités économiques compatibles avec le voisinage de l'habitat et un secteur **UYc** spécifiquement dédié aux activités commerciales.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (28/10/2014).

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones UA

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs **concernés par les Plans de Prévention des Risques (Inondation et Minier)** et identifiés par une trame aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les règles édictées dans ces Plans.

Article UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
 - o elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - o soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (28/10/2014) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans les secteurs **concernés par les Plans de Prévention des Risques (Inondation et Minier)** et identifiés par une trame aux documents graphiques, sont admises l'ensemble des occupations et utilisations du sol de la zone UA, sous réserve des règles spécifiques édictées dans ces Plans.

Article UA 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- o Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UA 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsqu'une construction doit d'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.
- Des dérogations à la règle générale peuvent être autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot (sous réserve de respecter un alignement cohérent au sein du plan de composition de l'opération), un ensemble d'îlots ou un terrain présentant une façade sur voie très supérieure à celles des terrains avoisinants. Dans ce dernier cas, il peut être imposé un dispositif de clôture ou autre préservant la continuité des façades.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale : Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit à 3 m minimum de la limite séparative.

7.2. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la construction présentant un retrait est édifiée à l'alignement de la voie, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails...
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Règle de calcul de la hauteur des constructions

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur plafond Hp** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

10.2. Constructions principales

La hauteur de façade Hf est limitée à 12 mètres.

Au-dessus des hauteurs de façade Hf autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que :

- Un niveau habitable supplémentaire pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes (cf. article 11 définissant les règles de pente de toiture). Ce niveau ne pourra excéder de 3,5 mètres la hauteur Hf autorisée.
- Un étage en attique dont la hauteur ne peut excéder de 3,5 mètres la hauteur Hf autorisée (cf. article 11 définissant les cas autorisés de toitures terrasses). Pour l'étage en attique, situé en retrait de la façade principale, la surface de plancher ne pourra excéder 75% de la surface de plancher de l'étage courant.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

10.3. Annexes

La hauteur plafond des constructions annexes ne pourra excéder la hauteur de façade des constructions principales.

10.4. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

11.2. Dans le cas où l'architecture, notamment des constructions à usage d'habitation est de caractère traditionnel, celle-ci doit respecter les normes issues de la tradition locale :

- Le volume doit correspondre à celui des constructions voisines.
- L'emploi « à nu », en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les coloris des enduits doivent respecter le nuancier du Maine-et-Loire, figurant en annexe au présent règlement.

- Dans le cas de ravalement de façades en tuffeau, les joints ne seront pas aveugles mais blond doré.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°.
- La couverture doit être réalisée en ardoise de préférence naturelle, de teinte bleue schiste.
- Les couvertures en terrasse pourront être employées pour des adjonctions à des bâtiments existants ou pour des bâtiments sur cour.
- En règle générale, la nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton sont interdites en façade sur les espaces publics et sur la profondeur de la marge de recul.

11.3. Une architecture plus libre, notamment des constructions dont le fonctionnement l'exige ou qui ont fait l'objet d'une recherche esthétique particulière, peut être admise :

- ces constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.
- Les toitures peuvent être : à pente (cf. les pentes définies à l'article 11.2 ci-dessus) ou en toit terrasse. Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit défini à l'article 10.
- Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.
 - o Les enduit décrits ci-dessus sont obligatoires (cf. article 11.2 ci-dessus).
 - o La couverture sera de préférence en ardoise naturelle ou en plaques de teinte bleue schiste.

11.4. Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme

Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé. Les lucarnes en capucine ou à fronton dans les toitures d'ardoises, les corniches de tuffeau moulurées, les encadrements de fenêtres de tuffeau, les chaînes d'angle harpées et les cordons horizontaux séparant les étages seront conservés et mis en valeur.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

11.5. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont encouragés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.6. Opérations collectives

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

ARTICLE UA 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

○ Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

○ Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Habitation	1 place pour les logements d'une surface habitable inférieure à 60 m ² 2 places pour les logements d'une surface habitable supérieure ou égale à 60 m ² , le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de locaux professionnels

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Commerce	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher affecté à l'activité commerciale, lorsque cette surface est supérieure à 300 m ² . Cette surface minimum de 300 m ² de plancher est applicable pour des opérations destinées à l'implantation d'un seul commerce indépendant ou de plusieurs unités groupées.
Établissements artisanaux et industriels	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 80 m ² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m ² . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3 Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par logement pour les opérations de logements de plus de 5 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Les arbres de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

13.2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places et les espaces restant libres de toutes constructions et parkings, sur tout terrain d'au moins 1000 m², devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Il sera possible de réduire la densité prévue ci-dessus dans le cas où la nature du sol et l'environnement du terrain ne permettrait pas de la respecter.

13.2 Espaces verts collectifs

Pour toute opération d'aménagement de plus de 5 logements, un ou plusieurs espaces représentant 10% au moins de la superficie de la zone aménagée devront être ouverts au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons.

L'implantation des espaces verts et le choix des végétaux doivent tenir compte de l'environnement préexistant (ruisseaux, chemins, arbres, haies, etc.).

13.3 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.4. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des haies et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UA 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones UB

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs **concernés par les Plans de Prévention des Risques (Inondation et Minier)** et identifiés par une trame aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les règles édictées dans ces Plans.

- Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Au sein de la zone B de risque industriel :
 - toute construction nouvelle est interdite en dehors des constructions mentionnées à l'article UB2 ;
 - toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;
- Au sein de la zone C de risque industriel :
 - toute construction nouvelle est interdite ;
 - toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;

Article UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
 - o Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - o Soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (28/10/2014) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Dans les secteurs **concernés par les Plans de Prévention des Risques (Inondation et Minier)** et identifiés par une trame aux documents graphiques, sont admises l'ensemble des occupations et utilisations du sol de la zone UB, sous réserve des règles spécifiques édictées dans ces Plans.

- Au sein de la zone B de risque industriel, sont seules autorisées les constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU sous réserve :
 - Que les annexes créées ne soient pas utilisées pour accroître la capacité d'accueil de la construction à laquelle elles se rattachent. Les nouvelles pièces de vie, studios sont clairement interdits. Les garages, abris de jardin, piscines peuvent être autorisés ;
 - Que ces annexes ne soient pas accolées à la construction principale dont

elles dépendent ;

- Que la surface des annexes nouvellement créées suite à l'approbation de la modification n°2 du PLU soit inférieure à 40 m² d'emprise au sol. Cette limite d'emprise au sol ne s'applique pas aux piscines.
- De disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 140 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Au sein de la zone A de risque industriel : toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage

Article UB 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Les accès directs à la Rocade sont interdits sauf pour les stations-service et installations directement liées à la circulation automobile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement public, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UB 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

ARTICLE UB 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

6.1.1. En secteurs UB, UBa et UBb

Les constructions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 775, en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 m par rapport à l'alignement devra néanmoins être respecté.

- **Par rapport à toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer** :
 - à l'alignement,
 - en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.1.2. En secteur UBz

Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges de recul ci-après :

- 3 m au moins de l'alignement des voies créées ou existantes (voirie primaire et secondaire)
- 2.50 m par rapport aux autres emprises publiques (voirie tertiaire, cheminement piétonnier, bassin de rétention, mail central paysager...)

Dans les cas de parcelles d'angle de moins de 350 m², une implantation à l'alignement sera tolérée sur l'une des voies : les façades implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation devront alors être traitées en façades principales.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement ou à moins de 5 mètres dudit alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.
- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.
- Pour les groupes d'habitation faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir fixant des règles d'implantation propres à l'opération, les dispositions du présent article ne s'appliquent que vis-à-vis de l'alignement des différentes voies extérieures à l'opération.

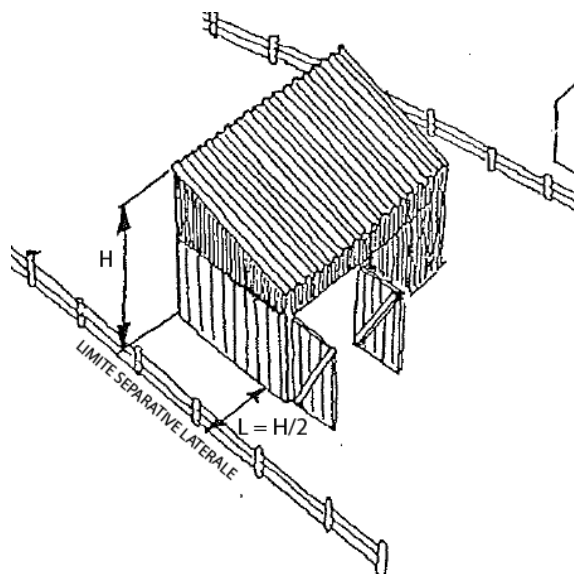
ARTICLE UB 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions des points 7.1 à 7.3 ci-dessous s'appliquent pour les secteurs UB, UBa et UBb. Pour les dispositions relatives au secteur UBz, se reporter au point 7.4

- 7.1. Sur une profondeur maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement,** les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit à 3 m minimum de la limite séparative.
- 7.2. Au-delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement,** les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative (L) soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points ($H/2$), avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, toujours au-delà de la bande des 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles :

- Lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- Lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur la parcelle voisine le long



des limites séparatives, une construction dont le mur de contact n'excède pas les dimensions du mur voisin.

7.3. Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque la construction présentant un retrait est édifiée à l'alignement de la voie, la continuité visuelle du bâti doit être assurée en limite de voie ou d'emprise publique par des éléments de type murs, porches, portails...
- lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que les distances minimales de la construction existante soient respectées pour l'extension.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

7.4. En secteur UBz, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit à une distance minimale de 3 m

Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement, ni pavés de verre sur cette limite. Leur volumétrie sur cette limite devra présenter un pignon franc en maçonnerie, sans croupe ou habillage en bardage de quelque nature que ce soit.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations groupées sur des parcelles de moins de 350 m².

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas des constructions d'annexes de surface de plancher inférieure à 15 m².

ARTICLE UB 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- En zone UB : 60% de la surface totale de la parcelle.
- En secteurs UBa, UBb et UBz : 50% de la surface de la parcelle.

Aucune emprise maximum ne sera imposée en cas de réfection de construction existante à la date d'approbation du PLU ou de leur extension dans la limite d'une surface ne dépassant pas 100 m².

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions des points 10.1 à 10.4 ci-dessous s'appliquent pour les secteurs UB, UBa et UBb. Pour les dispositions relatives au secteur UBz, se reporter au point 10.5

10.1. Règle de calcul de la hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction. À contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).

Deux types de hauteurs sont définis :

- **La hauteur de façade H_f** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur plafond H_p** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

10.2. Constructions principales

La hauteur de façade H_f est limitée à 9 mètres en zone UB et 7 mètres en secteurs UBa et UBb.

Au-dessus des hauteurs de façade H_f autorisées ci-dessus, ne peuvent être construits que :

- Un niveau habitable supplémentaire pour les constructions disposant de toitures traditionnelles à pentes (cf. article 11 définissant les règles de pente de toiture). Ce niveau ne pourra excéder de 3,5 mètres la hauteur H_f autorisée.
- Un étage en attique dont la hauteur ne peut excéder de 3,5 mètres la hauteur H_f autorisée. Pour l'étage en attique, situé en retrait de la façade principale, la surface de plancher ne pourra excéder 75% de la surface de plancher de l'étage courant.

En tout état de cause, la hauteur des constructions projetées doit être composée en harmonie avec l'environnement bâti existant, notamment lorsqu'il y a unité de hauteurs le long d'une rue ou autour d'une place. Le respect de cette unité est valable également pour les rues en pente (maintien de la régularité des décrochements par exemple). L'harmonie avec l'environnement bâti existant est ici entendue avec les constructions qui jouxtent le projet.

10.3. Annexes

La hauteur plafond des constructions annexes ne pourra excéder la hauteur de façade des constructions principales.

10.4. Dispositions particulières

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

10.5. En secteur UBz

La hauteur des constructions est fixée à 6m à l'égout du toit pour les habitations pavillonnaires et selon la prise en compte du gabarit de construction. Cette hauteur est portée à 8m pour les habitations collectives.

Dans le cas de constructions contemporaines intégrées à l'environnement et couvertes en toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 7m à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions des points 11.1 à 11.6 ci-dessous s'appliquent pour les secteurs UB, UBa et UBb. Pour les dispositions relatives au secteur UBz, se reporter à l'article 1AUZ 11, en page 72 du présent règlement.

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

11.2. Dans le cas où l'architecture, notamment des constructions à usage d'habitation est de caractère traditionnel, celle-ci doit respecter les normes issues de la tradition locale :

- Le volume doit correspondre à celui des constructions voisines.
- L'emploi « à nu », en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les coloris des enduits doivent respecter le nuancier du Maine-et-Loire, figurant en annexe au présent règlement.
- Dans le cas de ravalement de façades en tuffeau, les joints ne seront pas aveugles mais blond doré.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°.
- La couverture doit être réalisée en ardoise de préférence naturelle, de teinte bleue schiste.
- Les couvertures en terrasse pourront être employées pour des adjonctions à des bâtiments existants ou pour des bâtiments sur cour.
- En règle générale, la nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton sont interdites en façade sur les espaces publics et sur la profondeur de la marge de recul. Les clôtures doivent être constituées :
 - o Soit par des murs pleins, d'une hauteur minimum de 0,6 m. Ces murs lorsqu'ils sont bas peuvent être surmontés par un grillage (à condition que celui-ci soit caché par une haie vive) ou une barrière en bois ou autre matériau ayant le même aspect extérieur. Ces murs doivent avoir le même aspect extérieur que la construction dont ils dépendent.
 - o Soit par un grillage à condition que celui-ci soit caché par une haie vive.
 - o Soit par des barrières dites « Chantilly » ou ayant le même aspect.

Dans les groupes d'habitations et les lotissements, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble.

11.3. Une architecture plus libre, notamment des constructions dont le fonctionnement l'exige ou qui ont fait l'objet d'une recherche esthétique particulière, peut être admise :

- ces constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

- Les toitures peuvent être : à pente (cf. les pentes définies à l'article 11.2 ci-dessus) ou en toit terrasse. Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit défini à l'article 10.
- Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.
 - o Les enduit décrits ci-dessus sont obligatoires (cf. article 11.2 ci-dessus).
 - o La couverture sera de préférence en ardoise naturelle ou en plaques de teinte bleue schiste.

11.4. Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 23-1-5-7 du Code de l'urbanisme

Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé. Les lucarnes en capucine ou à fronton dans les toitures d'ardoises, les corniches de tuffeau moulurées, les encadrements de fenêtres de tuffeau, les chaînes d'angle harpées et les cordons horizontaux séparant les étages seront conservés et mis en valeur.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

11.5. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont encouragés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

11.6. Opérations collectives

- Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments.

ARTICLE UB 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions des points 12.1 à 12.3 ci-dessous s'appliquent pour les secteurs UB, UBa et UBb. Pour les dispositions relatives au secteur UBz, se reporter à l'article 1AUZ 12, en page 74 du présent règlement.

12.1 Conditions de réalisation

Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

o Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Habitation	1 place pour les logements d'une surface habitable inférieure à 60 m ² 2 places pour les logements d'une surface habitable supérieure ou égale à 60 m ² , le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de locaux professionnels
Commerce	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher affecté à l'activité commerciale, lorsque cette surface est supérieure à 300 m ² . Cette surface minimum de 300 m ² de plancher est applicable pour des opérations destinées à l'implantation d'un seul commerce indépendant ou de plusieurs unités groupées.
Établissements artisanaux et industriels	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 80 m ² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m ² . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3 Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dispositions des points 13.1 à 13.4 ci-dessous s'appliquent pour les secteurs UB, UBa et UBb. Pour les dispositions relatives au secteur UBz, se reporter à l'article 1AUZ 13, en page 75 du présent règlement.

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

13.2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places et les espaces restant libres de toutes constructions et parkings, sur tout terrain d'au moins 1000 m², devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Il sera possible de réduire la densité prévue ci-avant dans le cas où la nature du sol et l'environnement du terrain ne permettrait pas de la respecter.

13.2 Espaces verts collectifs

Pour toute opération d'aménagement couvrant 1 hectare et plus, un ou plusieurs espaces représentant 10% au moins de la superficie de la zone aménagée devront être ouverts au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons.

L'implantation des espaces verts et le choix des végétaux doivent tenir compte de l'environnement préexistant (ruisseaux, chemins, arbres, haies, etc.).

13.3 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.4. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UB 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones UE

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UE 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux relevant du caractère et de la vocation du secteur.

Dans les secteurs **concernés par les Plans de Prévention des Risques (Inondation et Minier)** et identifiés par une trame aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les règles édictées dans ces Plans.

Article UE 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage de bureaux ou d'habitation, sous réserve qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations de la zone,
- La réfection, la transformation d'une habitation existante
- L'extension d'une habitation existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Article UE 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- o Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Les accès directs à la Rode sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- o disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UE 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UE 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 775, en dehors des espaces urbanisés de la commune :** selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- **Par rapport à toutes les autres voies existantes, à modifier ou à créer :**

- à l'alignement,
- en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées soit en ordre continu, soit à 3 mètres minimum en retrait des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général

ARTICLE UE 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

ARTICLE UE 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les toitures peuvent être : à pente ou en toit terrasse.

Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE UE 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

○ Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

○ Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsque le contexte le permet, les pétitionnaires sont invités à étudier les opportunités de mutualisation des espaces de stationnement. Ainsi, en cas de contractualisation précisant les modalités de partage et de créneaux horaires, des dérogations aux normes de stationnement listées ci-dessous pourront être accordées.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	Nombre minimum de places requises
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	<ul style="list-style-type: none"> de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3 Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés.

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UE 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

13.2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places et les espaces restant libres de toutes constructions et parkings, sur tout terrain d'au moins 1000 m², devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Il sera possible de réduire la densité prévue ci-avant dans le cas où la nature du sol et l'environnement du terrain ne permettrait pas de la respecter.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3 Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE UE 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 4 : Règlement applicable aux zones UY

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article UY 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la vocation de la zone, le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Dans les secteurs **concernés par les Plans de Prévention des Risques (Inondation et Minier)** et identifiés par une trame aux documents graphiques, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec les règles édictées dans ces Plans.

Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;

Article UY 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone UY

- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone et qu'elles soient intégrées dans le corps du bâtiment dont elles dépendent,
- La réfection, la transformation d'une habitation existante
- L'extension d'une habitation existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total
- Au sein de la zone A de risque industriel :
 - toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. **Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage**
 - Les constructions industrielles autorisées ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le risque industriel existant et notamment l'exposition d'une population supplémentaire par rapport à celle concernée par l'application du Porter à Connaissance du Préfet en date du 14/12/2020.

2.2. En secteur UYa

- Les constructions (et leurs annexes) à usage d'activités économiques (artisanales ou industrielles)
- Les constructions à vocation commerciale (exemple : showroom, locaux d'exposition) à condition que ces constructions soient liées à une activité artisanale ou industrielle autorisée et à condition qu'elles se situent sur le même terrain d'assiette que la construction principale autorisée

2.3. En secteur UYb

- Les constructions autorisées en secteur UYa, à condition que l'occupation projetée soit compatible avec le voisinage de l'habitat, le respect de l'environnement et avec la prise en compte des risques et nuisances.
- Les constructions et installations liées au développement des activités horticoles pré-existantes

2.4. En secteur UYc uniquement

- Les constructions à vocation commerciale

Dans l'ensemble de la zone, dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Article UY 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Les accès directs à la Rcade sont interdits.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UY 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement public, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau lorsque celle-ci s'applique.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE UY 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 775, en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- à 5 mètres de l'alignement des autres voies.

Il est à noter qu'une étude L.111-1-4 existe pour les implantations situées le long de la rocade en zone UY. Les reculs qui y sont définis s'appliquent, à savoir :

- 25 mètres en retrait de l'axe des voies à grande circulation sauf pour les constructions liées à la route telles que les stations-service, postes de secours...qui peuvent être édifiées à 15 mètres de l'axe de ces voies.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

Lorsqu'une construction doit d'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement ou à moins de 5 mètres dudit alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.

lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE UY 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Tout bâtiment industriel et dépôts dangereux doit être éloigné des limites séparatives d'une distance d'au moins 5 mètres. Toutefois cette distance peut être supprimée, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou lorsqu'il s'agit de bâtiments de très faible emprise tels que par exemple un transformateur d'électricité ou lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être édifiées en limites séparatives ou à 3 mètres minimum de retrait des limites séparatives.

7.2. Dispositions particulières

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général

ARTICLE UY 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.

Les toitures peuvent être : à pente ou en toit terrasse.

Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE UY 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Conditions de réalisation

Règle générale

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées en dehors des voies de circulation publique. Ils doivent être réalisés sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Dispositions particulières

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des alinéas précédents, 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, au titre des obligations prévues à l'alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Lorsque le contexte le permet, les pétitionnaires sont invités à étudier les opportunités de mutualisation des espaces de stationnement. Ainsi, en cas de contractualisation précisant les modalités de partage et de créneaux horaires, des dérogations aux normes de stationnement listées ci-dessous pourront être accordées.

12.2 Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
Habitation	1 place pour les logements d'une surface habitable inférieure à 60 m ²

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
	2 places pour les logements d'une surface habitable supérieure ou égale à 60 m ² , le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de locaux professionnels
Commerce	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher affecté à l'activité commerciale, lorsque cette surface est supérieure à 300 m ² . Cette surface minimum de 300 m ² de plancher est applicable pour des opérations destinées à l'implantation d'un seul commerce indépendant ou de plusieurs unités groupées.
Établissements artisanaux et industriels	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 80 m ² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m ² . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

12.3 Modalités de réalisation

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès est de 25 m².

Lorsqu'il est exigé plus de 2 places de stationnement, celles-ci doivent être réalisées de sorte à ce qu'elles soient toutes accessibles de manière autonome.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.4 Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m² par tranche de 100m² de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce (à partir de 300m² de surface de vente) et de bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

ARTICLE UY 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

Pour les haies, un mélange d'essences locales est à privilégier.

13.2 Aires de stationnement

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 places et les espaces restant libres de toutes constructions et parkings, sur tout terrain d'au moins 1000 m², devront être plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m² de terrain. Il sera possible de réduire la densité prévue ci-avant dans le cas où la nature du sol et l'environnement du terrain ne permettrait pas de la respecter.

13.2 Marges de reculement

Les marges de reculement des constructions par rapport aux voies publiques et les réserves pour une éventuelle extension sont systématiquement traitées en espace vert, au minimum engazonné. La marge de reculement des constructions par rapport à la rocade doit rester libre de toutes formes d'occupation (stationnement, dépôts, publicité...) et être obligatoirement aménagée en espace paysager avec une organisation et une cohérence d'ensemble : engazonnement de toute la surface et plantations arbustives d'essences locales sur 50% au moins de la surface de la marge de reculement.

13.3 Espaces Boisés Classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.4 Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments

arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

13.5 Aires de stockage et de manutention

Les aires de stockage et de manutention seront localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte sauf impossibilité liée à la configuration du site.

ARTICLE UY 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE UY 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Extrait du Rapport de Présentation :

CARACTERE DES ZONES AU

- **Les zones 1AU** correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

Différents types de zones 1AU sont présentes dans le PLU de la Ville de Segré :

- > La zone 1AUP destinée à accueillir des projets de renouvellement urbain, et dont la vocation est ouverte (habitat, bureaux, équipements d'intérêt collectif...)
 - > La zone 1AUYc destinée à accueillir des implantations d'activités commerciales
 - > La zone 1AUZ destinée à une urbanisation organisée, comprenant les secteurs 1AUZh réservé à l'habitat et le secteur 1AUZy réservé pour l'implantation d'activités économiques et de services compatibles avec la proximité urbaine et résidentielle.
 - > La zone 1AUG, destinée à une urbanisation organisée et à un quartier mixte à dominante habitat, et des zones réservées pour l'implantation d'Equipements publics, d'activité économiques, commerciales, tertiaires et de services compatibles avec la proximité urbaine et résidentielle.
- **La zone 2AU** à vocation d'urbanisation future : les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (28/10/2014).

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones 1AUP

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUP 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUP 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout type de construction ou d'installation autorisé, sous réserve qu'il s'intègre dans le cadre d'un aménagement d'ensemble de la zone, compatible avec les Orientations d'Aménagement du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles :
 - o correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc.
 - o soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances ou les dangers éventuels.
- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (28/10/2014) dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ARTICLE 1AUP 3 / ACCES ET VOIRIE

3.3. Accès

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre et la largeur des accès doivent permettre une desserte satisfaisante et sécurisée du projet :

- o Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.
- o Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

En cas de division de propriété, bâtie ou non, un accès ou passage aménagé unique, chargé de desservir l'ensemble pourra être imposé pour des raisons de sécurité et/ou pour la bonne gestion du domaine public.

Les groupes de garages ou les aires de stationnement ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.4. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- quant à ses dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptée aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle doit desservir, tout en consommant un minimum d'espace,
- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton) en fonction de l'usage programmé pour la voie (voie de transit, voie de desserte...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.

ARTICLE 1AUP4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 Assainissement eaux usées et eaux pluviales

Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est

interdite.

- Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

4.5. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

4.6. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de palettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, à proximité des circuits de collecte, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

ARTICLE 1AUP 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions projetées peuvent s'implanter à n'importe quelle distance par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la mesure du possible, les constructions sur les espaces publics majeurs de type esplanade, place et placette s'édifieront à l'alignement.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructure, les équipements publics.

ARTICLE 1AUP 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des limites séparatives. Ce dernier devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture avec un retrait minimum de 3 m.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas des constructions d'annexes de surface plancher inférieure à 15 m².

ARTICLE 1AUP 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est fixée à 12 m à l'égout du toit.

Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises, justifiées par des contraintes techniques liées à la destination de l'ouvrage concerné.

ARTICLE 1AUP 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés " au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains "

Chaque construction ou aménagement devra être conçu en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel il s'insère:

- Elle devra contribuer à intégrer le secteur au tissu aggloméré, en lui donnant un caractère urbain: alignements ponctuels, gabarit, percement, matériaux, revêtements de façade, couverture, couleur.
- Ce caractère urbain s'applique aussi bien au rapport entre la construction projetée et les bâtiments voisins, qu'au rapport entre les différentes parties de la construction, volume principal et ajouts ou bâtiments annexes, façades et murs pignons, volume et choix de toiture-lucarnes, couleurs, clôtures, choix des essences végétales...
- Une architecture contemporaine est souhaitée, tant en terme de volumétrie que dans l'emploi des matériaux (les matériaux relevant de l'imitation, du pastiche sont interdits). Dans le cas des toitures à pentes, elles devront s'accompagner si possible d'un dispositif d'optimisation et d'utilisation des énergies renouvelables.
- Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.
- Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes aux caractères de l'environnement local.

Clôtures et portails :

La hauteur de clôture se mesure à partir du sol existant.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de:

- 1.20 m lorsqu'elles sont constituées par un mur plein maçonné
- 1.80 m pour les autres clôtures

Un doublage par une haie vive est recommandé.

Les clôtures de type fibrociment, ou plastique sont interdites.

Les clôtures et modes de fermeture devront être conçus en harmonie avec la construction projetée et les constructions avoisinantes.

Façades, devantures, et rez-de-chaussée commerciaux :

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contigües, les limites séparatives doivent être marquées.

Toutes publicités et enseignes lumineuses, peintes ou non, seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. En aucun cas, les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments les supportant.

ARTICLE 1AUP 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Habitation	1 place pour les logements d'une surface habitable inférieure à 60 m ² 2 places pour les logements d'une surface habitable supérieure ou égale à 60 m ² , le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureau	une place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher de locaux professionnels
Commerce	1 place de stationnement par 60 m ² de surface de plancher affecté à l'activité commerciale, lorsque cette surface est supérieure à 300 m ² . Cette surface minimum de 300 m ² de plancher est applicable pour des opérations destinées à l'implantation d'un seul commerce indépendant ou de plusieurs unités groupées.
Établissements artisanaux et industriels	1 place de stationnement par 40 m ² de surface de plancher. Toutefois le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par 80 m ² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m ² . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ de leur nature ; ○ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUP 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un projet d'aménagement de ses abords, conçu dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère.

Tous les espaces non construits et non constructibles hors parking devront faire l'objet d'aménagements paysagers réalisés conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession des terrains des opérations d'aménagement autorisées dans la zone, et en harmonie avec l'environnement.

L'implantation des espaces verts et le choix des végétaux doivent tenir compte de l'environnement préexistant (ruisseau, chemins, arbres, haies, etc...).

Les voies publiques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal significatif et participer dans la mesure du possible à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces de pleine terre recevront des plantations d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 150 m². Ils seront disposés de manière à ne porter aucun préjudice de recouvrement ni d'ensoleillement aux parcelles voisines.

Les espaces boisés classés figurant au P.L.U. sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En application de L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, les haies ou alignement végétaux matérialisés au plan de zonage doivent faire l'objet de mesure de protection / valorisation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire, de modifier ou de dénaturer les haies et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme "éléments de paysage à préserver" doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

Les haies situées en limite de propriétés doivent être conservés à l'exception de l'emprise ponctuelle nécessaire à l'aménagement d'un accès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface de stationnement. Il sera possible de réduire la densité d'arbres dans le cas où la nature du sol et l'environnement du terrain ne permettrait pas de la respecter.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Les affouillements et exhaussements de sol qui conduiront à la réalisation de bassin d'eau devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les bassins de rétention visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée dans son environnement.

ARTICLE 1AUP 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUP 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUP 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones 1AUyc

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUYc 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AUYc les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 1AUYc2.

ARTICLE 1AUYc 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve des conditions particulières du paragraphe suivant :

- Les constructions à vocation commerciale, à condition que l'opération projetée s'intègre dans une organisation urbaine satisfaisante par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, voiries, continuités piétonnes et deux-roues,...), à l'intégration dans le site, au respect de l'environnement et à la prise en compte des risques et nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations de la zone et qu'elles soient intégrées dans le corps du bâtiment dont elles dépendent,
- La réfection, la transformation d'une habitation existante
- L'extension d'une habitation existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ARTICLES 1AUYc 3 à 1AUYc 16

Pour tout type de construction ou installation autorisée, se référer aux dispositions des articles UYc 3 à UYc 16.

CHAPITRE 3 : Règlement applicable aux zones 1AUZ

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUZ 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AUZ les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 1AUZ2, ainsi que tout dépôt et stockage de matériaux, de marchandises ou le stationnement des poids lourds en bordure de la RD 923.

ARTICLE 1AUZ 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après, sous réserve des conditions particulières du paragraphe suivant :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les affouillements et exhaussements du sol à l'emplacement des aménagements publics, sous condition d'être consécutifs du programme d'aménagement d'ensemble tel que précisé dans les orientations d'aménagement.
- La réfection, l'extension et la reconstruction de construction existante sous réserve de ne pas constituer de logement supplémentaire et que l'affectation soit compatible avec la vocation de la zone ou du secteur

En secteur 1AUZh :

- les lotissements et ensembles de constructions à usage principal d'habitation, ainsi que leurs annexes, aires de loisirs et équipements de services ouverts au public, sous condition d'insertion dans le cadre d'un schéma d'organisation tel que précisé dans les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les affouillements et exhaussements du sol à l'emplacement des aménagements publics, sous condition d'être consécutifs du programme d'aménagement d'ensemble de la zone.
- la réfection, l'extension et la reconstruction de construction existante sous réserve de ne pas constituer de logement supplémentaire et que l'affectation soit compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.

En secteur 1AUZy :

- les lotissements et ensembles de constructions à usage principal d'activités économiques et de services de proximité urbaine, et leurs installations annexes, aire de service et stationnement ouverte au public, sous condition d'insertion dans le cadre d'un schéma d'organisation tel que précisé dans les orientations d'aménagement, et dans le respect des dispositions graphiques prises en application du projet urbain L 111 1 4 aux abords de la RD 923.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce secteur (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ARTICLE 1AUZ 3 / ACCES ET VOIRIE

Le plan de desserte de la zone est réalisé en cohérence avec les orientations d'Aménagement d'ensemble de la zone.

Pour recevoir l'un des modes d'occupation du sol autorisés, les terrains doivent avoir un accès direct sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et avoir des caractéristiques techniques adaptées aux opérations qu'ils desservent.

L'aménagement d'accès directs sur la RD932, en dehors des accès prévus sur le schéma d'orientations d'aménagement, est interdit.

Dans tous les cas, les accès aux lots devront avoir une largeur égale à :

- 6 mètres minimum de chaussée pour les accès à double sens
- 3.5 mètres minimum de chaussée pour les accès à sens unique

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En secteur 1AUZy uniquement :

Les terrains doivent comporter une aire d'évolution intérieure suffisante de manière à ne pas manœuvrer ou stationner sur les voies publiques.

ARTICLE 1AUZ4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements des réseaux entre le domaine public et la construction seront réalisés par l'acquéreur et à la charge de celui-ci. L'ensemble de ces raccordements et réseaux devra être réalisé en souterrain conformément au dossier technique du parti d'aménagement de la zone.

4.1. Alimentation en eau potable

Chaque parcelle sera alimentée en eau potable depuis le réseau public de distribution d'eau.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Chaque terrain sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, équipé d'un regard de jonction au droit de chaque terrain.

En secteur 1AUZy, les activités autorisées devront si nécessaire faire l'objet de pré-traitement des eaux de process, avant tout rejet au réseau collectif, lorsqu'il existe, ou au réseau pluvial.

○ Eaux pluviales

Chaque terrain pourra être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales équipé d'un regard de jonction au droit de chaque terrain, dans le respect des prescriptions prises au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement de la zone.

En secteur 1AUZy, les prescriptions « loi sur l'eau » de la zone seront complétées de celles éventuellement nécessaires au vu des projets économiques accueillis.

4.3. Réseaux divers

Les lignes de distribution électriques et de gaz seront réalisées en souterrain depuis le réseau existant. Un coffret conforme aux normes du concessionnaire sera installé sur chaque parcelle.

Les lignes de télécommunication seront réalisées en souterrain depuis le réseau existant. Des fourreaux en attente avec coffret concessionnaire seront installés sur chaque parcelle.

ARTICLE 1AUZ 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUZ 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AUZh :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera réalisée en respectant les marges de recul définies ci-après :

- de 3 m au moins de l'alignement des voies créées ou existantes (voiries primaire et secondaire),
- de 2.50 m par rapport aux autres emprises publiques (voirie tertiaire, cheminement piétonnier, bassin de rétention, mail central paysager....).

Dans le cas de parcelles d'angle de moins de 350 m², une implantation à l'alignement sera tolérée sur l'une des voies : les façades implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation devront alors être traitées en façades principales.

Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation des ouvrages publics et équipements (transformateurs EDF, etc.) ou la réalisation d'opérations groupées sur des parcelles de moins de 350 m².

En secteur 1AUZy :

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 10 mètres minimum par rapport à l'alignement (emprise publique) ou à la limite qui s'y substitue.

Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises pour l'implantation des ouvrages publics et équipements (transformateurs EDF, etc.)

Disposition spécifique en application de l'article L.111-1-4 du CU

Les constructions de toute nature devront s'implanter selon les dispositions graphiques du plan de zonage du PLU, soit :

- 100 m de l'axe de la RD 923 pour les constructions à usage d'habitation,
- 25 m de l'axe de la RD 923 pour les constructions à usage d'activités.

ARTICLE 1AUZ 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur 1AUZh :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance minimale de 3 m.

Les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement, ni pavés de verre sur cette limite. Leur volumétrie sur cette limite devra présenter un pignon franc en maçonnerie, sans croupe ou habillage en bardage de quelque nature que ce soit.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération groupée sur des parcelles de moins de 350 m².

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas des constructions d'annexes de surface de plancher inférieure à 15 m².

En secteur 1AUZy :

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative sous réserve de réalisation d'un mur coupe-feu, soit en retrait à une distance minimale égale à la hauteur du bâtiment divisée par deux (H/2) par rapport aux limites séparatives, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUZ 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUZ 9 / EMPRISE AU SOL

En secteur 1AUZh : l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la surface de la parcelle.

En secteur 1AUZy : l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUZ 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUZh : la hauteur des constructions est fixée à 6m à l'égout du toit pour les habitations pavillonnaires et selon la prise en compte du gabarit de construction. Cette hauteur est portée à 8m pour les habitations collectives.

Dans le cas de constructions contemporaines intégrée à l'environnement et couvert en toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 7m à l'acrotère du bâtiment.

En secteur 1AUZy : la hauteur maximale des constructions est fixée à 8m. Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises, si le dépassement est justifié par la hauteur moyenne des constructions voisines existantes, ou par des contraintes techniques liées à la destination de l'ouvrage concerné, ou dans le cas de restauration ou extension de bâtiments existants.

Dans l'ensemble de la zone : Ne sont pas soumis aux limitations de hauteur, les équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 1AUZ 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Dans l'ensemble de la zone : l'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

Chaque construction ou aménagement devra obéir à une discipline de cohérence interne, de justesse d'échelle et d'harmonie avec son environnement, définie par ce que l'on appelle communément les « Règles de l'Art ».

Ces règles d'harmonie s'appliquent aussi bien au rapport entre la construction projetée et les bâtiments voisins, qu'au rapport entre les différentes parties de la construction, volume principal et ajouts ou bâtiments annexes, façades et murs pignons, volume et pente de la toiture et lucarnes, couleurs, clôtures, choix des essences végétales...

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes aux caractères de l'environnement local.

Les couleurs des enduits ainsi que des menuiseries et fermetures seront en accord avec les couleurs des matériaux traditionnels de la région.

11.2. Aspect architectural

L'aspect extérieur des constructions sera particulièrement étudié.

En secteur 1AUZh : Les constructions devront présenter une simplicité de volume et s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations environnantes.

En secteur 1AUZy : Les façades aveugles sur rue sont interdites.

Murs

- les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales,
- en fonction de l'implantation des bâtiments et de la pente des terrains, les parties apparentes des soubassements seront traitées dans la même qualité et les mêmes matériaux que le reste de la façade,
- en aucun cas les matériaux bruts, tels que briques, parpaings, carreaux de plâtre, ne pourront rester apparents.

Toitures

- Les couvertures seront de préférence réalisées en ardoise naturelle ou ardoise artificielle teinte schiste dans la masse. La pose losangée sera interdite.
- Les débords de toiture ou corniches seront obligatoires.
- Seules les gouttières nantaises seront autorisées, par conséquent les gouttières demi-rondes sont interdites.
- Exceptionnellement, des matériaux différents peuvent être autorisés ponctuellement : vitrages intégrés dans la pente générale ou verrières.
- Pour les constructions implantées sur une limite séparative, les pentes de toitures devront être réalisées en cohérence sur cette limite.
- Pour les baies en toiture ou lucarnes, le raccordement avec la toiture se fera à 1,00 m au moins au-dessous du faîtage et les joues seront à 1,00 m au moins des murs de pignon.
- Les châssis de toit devront être encastrés. La pose de volets d'occultation sur ces châssis est interdite en extérieur.
- L'emploi de couvertures en terrasse est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la construction à l'environnement, notamment par l'emploi de matériaux traditionnels (murets en schiste, clairie ardoise, zinc...).

Menuiseries

- Les portes et les fenêtres peuvent être réalisées en aluminium de préférence laqué, en PVC ou en bois. Dans le cas d'ouvrages en bois, il est recommandé que ceux-ci soient peints.

Formes architecturales non traditionnelles

Dans l'ensemble de la zone : des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection, reconstruction ou extension de construction.

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe 11.1 ci-dessus, pourront être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles, après avoir démontré leur intégration dans l'environnement proche, particulièrement dans le cadre de la maîtrise des énergies et le développement des solutions techniques de développement des énergies renouvelables affectées à la construction.

11.2. Clôtures et portails :

En secteur 1AUZy :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Les clôtures aménagées sur les limites séparatives ou à l'alignement des façades seront composées :

- soit d'un grillage de couleur vert à mailles carrées et de poteaux de couleur verts, doublés par des bosquets d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales,
- soit d'une haie végétale composée d'arbres et/ou arbustes,

- soit d'un muret plein en pierres d'ardoises jointoyées d'une hauteur de 0,60 m doublé de bosquets d'arbres ou d'arbustes d'essences locales,
- soit d'une lisse horizontale en bois, d'une hauteur de 0,60 m, doublée de bosquets d'arbres et/ou d'arbustes d'essences locales.

En secteur 1AUZh :

Les clôtures seront réalisées :

- en façade principale des lots, sur le domaine public : conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession des terrains prévus au titre des opérations d'aménagement autorisées dans la zone.
- en limite des autres espaces publics, limites séparatives et en fond de parcelle : en haies vives comprenant un minimum de 5 essences locales, dont 50% au moins à feuillage persistant et pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur de 1,20m en limite des espaces publics.

Les clôtures de type fibrociment, béton moulé ou plastique sont interdites.

Tous les grillages autorisés seront plastifiés, de couleur verte, et montés sur des poteaux métalliques de même teinte (les poteaux en ciment sont interdits). Ils devront être conformes aux hauteurs imposées ci-dessus.

11.3. Implantation des panneaux et supports publicitaires :

Toutes publicités et enseignes lumineuses, peintes ou non, seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. En aucun cas, les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments les supportant.

Aucun élément publicitaire ne pourra être installé dans les diverses zones de recul (alignement et limites séparatives) en dehors des mâts porte-drapeaux ou d'un panneau bas signalant la raison sociale de l'établissement.

ARTICLE 1AUZ 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement individuel, - 1 place par logement collectif de moins de 60 m² de surface de plancher, - 2 places par logement collectif de plus de 60 m² de surface de plancher.
Constructions à usage professionnel	Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. Le

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	stationnement aménagé dans les marges de recul fixées à l'article 6 du présent règlement est autorisé à raison d'une occupation maximale de 50% de la surface totale desdites marges de recul, par unité foncière considérée.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUZ 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans l'ensemble de la zone :

Tout projet de construction doit comporter un projet d'aménagement de ses abords, conçu dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère.

Tous les espaces non construits et non constructibles hors parking devront faire l'objet d'aménagements paysagers réalisés conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession des terrains des opérations d'aménagement autorisées dans la zone, et en harmonie avec l'environnement.

Les espaces de pleine terre recevront des plantations d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 150 m². Ils seront disposés de manière à ne porter aucun préjudice de recouvrement ni d'ensoleillement aux parcelles voisines.

Les parties des lots situées entre la construction et les voiries devront être traitées en jardin d'agrément.

En application de l'article L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, les haies ou alignement végétaux matérialisés au plan de zonage doivent faire l'objet de mesure de protection / valorisation.

En secteur 1AUZh :

Au moins 15 % de l'assiette foncière sera réservée aux espaces paysagers non imperméabilisés.

En secteur 1AUZy :

Une superficie au moins égale à 10% de la surface du terrain doit être plantée ou recevoir un aménagement paysager. Il doit être planté un arbre de haute tige minimum pour 500 m² de terrain libre (hors bâti et stationnement), avec un minimum de 3 arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface de stationnement.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Lorsque la nature du sol ne permet pas d'enterrer les citernes de gaz comprimées (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), celles-ci doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou d'une palissade en bois.

Les affouillements et exhaussements de sol qui conduiront à la réalisation de bassin d'eau devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les bassins de rétention visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant l'aménagement de pentes douces et une végétalisation.

Disposition spécifique au secteur 1AUZy en application de l'article L.111-1-4 du CU :

Le long de la RD 923, une bande strictement paysagère de 15 m devra être aménagée parallèlement à l'alignement avec la voie. Celle-ci devra faire l'objet d'une composition arborée variée d'essences régionales constituées majoritairement de sujets à feuillage caduc.

ARTICLE 1AUZ 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUZ 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUZ 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 4 : Règlement applicable aux zones 1AUG

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AUG 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AUG les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 1AUG2.

Au sein de la zone A de risque industriel : les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;

ARTICLE 1AUG 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après, sous réserve des conditions particulières du paragraphe suivant :

En zone 1AUG :

- les ensembles de constructions à usage principal d'habitation (logement collectif et individuel), ainsi que leurs annexes, les équipements publics, les activités tertiaires, économiques et commerciales, de services ouverts au public, les aires de loisirs et équipements publics associés, de services ouverts au public, sous condition d'insertion dans le cadre du schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les affouillements et exhaussements du sol à l'emplacement des aménagements publics, sous condition d'être consécutifs du programme d'aménagement d'ensemble de la zone.
- la réfection, l'extension et la reconstruction de construction existante sous réserve de ne pas constituer de logement supplémentaire et que l'affectation soit compatible avec la vocation de la zone ou du secteur.
- Au sein de la zone A de risque industriel : toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. **Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage**

En sous-secteur 1AUG2 :

- les lotissements et ensembles de constructions à usage principal d'habitation (logement collectif et individuel), ainsi que leurs annexes.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure, les affouillements et exhaussements du sol à l'emplacement des aménagements publics, sous condition d'être consécutifs du programme d'aménagement d'ensemble de la zone.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur ce secteur (cf. pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ARTICLE 1AUG 3 / ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir l'un des modes d'occupation du sol autorisés, les terrains doivent avoir un accès direct sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et avoir des caractéristiques techniques adaptées aux opérations qu'ils desservent.

L'aménagement d'accès directs sur la RD923 est interdit.

Dans tous les cas, les accès aux ilots et lots devront avoir une largeur égale à :

- 5.5 mètres minimum de chaussée pour les voies majeures
- 4 mètres minimum de chaussée pour les voies secondaire et de desserte
- 1.8 mètres minimum pour les voies piétonnes

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, des enlèvements d'ordures ménagères, etc.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons et pour les personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains desservis par une rue réservée aux piétons sont constructible, à la condition que celle-ci possède des caractéristiques minimales d'un accès secondaire (4 mètres de largeur au moins) et que les aménagements nécessaires pour le stationnement des véhicules soient prévus à moins de 80 m de la construction qu'ils desservent.

ARTICLE 1AUG4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements des réseaux entre le domaine public et la construction seront réalisés par l'acquéreur et à la charge de celui-ci. L'ensemble de ces raccordements et réseaux devra être réalisé en souterrain conformément au dossier technique du parti d'aménagement de la zone.

4.4. Alimentation en eau potable

Chaque parcelle sera alimentée en eau potable depuis le réseau public de distribution d'eau.

En secteur 1AUG1, l'extraction des eaux du sous-sol par puits est interdite.

4.5. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

o Eaux usées

Chaque terrain sera raccordé au réseau collectif d'assainissement, équipé d'un regard de jonction au droit de chaque terrain.

En secteur 1AUG1, les activités autorisées et les équipements devront si nécessaire faire l'objet de prétraitement des eaux de process, avant tout rejet au réseau collectif, lorsqu'il existe, ou au réseau pluvial.

o Eaux pluviales

Chaque terrain pourra être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales équipé d'un regard de jonction au droit de chaque terrain, dans le respect des prescriptions prises au titre de la loi sur l'eau pour l'aménagement de la zone.

4.6. Réseaux divers

Les lignes de distribution électriques et de gaz seront réalisées en souterrain depuis le réseau existant. Un coffret conforme aux normes du concessionnaire sera installé sur chaque parcelle.

Les lignes de télécommunication seront réalisées en souterrain depuis le réseau existant. Des fourreaux en attente avec coffret concessionnaire seront installés sur chaque parcelle.

ARTICLE 1AUG 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUG 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions projetées peuvent s'implanter à n'importe quelle distance par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans la mesure du possible, les constructions sur les espaces publics majeurs de type esplanade, place et placette s'édifieront à l'alignement.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructure, les équipements publics.

ARTICLE 1AUG 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zone 1AUG1, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait des limites séparatives. Ce dernier devant être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout de toiture avec un retrait minimum de 3 m.

En zone 1AUG2, les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales ou sur les deux.

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 2m.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cadre d'opération groupée sur des parcelles de moins de 350 m².

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas des constructions d'annexes de surface plancher inférieure à 15 m².

ARTICLE 1AUG 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées soit en mitoyenneté, soit à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi- hauteur du bâtiment le plus haut si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces habitables, avec un minimum de 3 m.

Dans le sous-secteur 1AUG2, cette distance peut être réduite de moitié, avec minimum de 2 m lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas d'ouvertures de pièces habitables et que les exigences de la sécurité et défense contre l'incendie peuvent être satisfaites par ailleurs.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Pour les parcelles recevant les constructions d'équipements publics: non réglementé

ARTICLE 1AUG 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUG 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUG1, la hauteur des constructions est fixée à 15 m à l'égout du toit.

En secteur 1AUG2, la hauteur des constructions est fixée à 10 m à l'égout du toit.

Cependant, des dispositions différentes peuvent être admises, justifiées par des contraintes techniques liées à la destination de l'ouvrage concerné.

Dans l'ensemble de la zone: Les limitations de hauteur ne concernent pas les équipements publics

ARTICLE 1AUG 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés" au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains"

Chaque construction ou aménagement devra être conçu en tenant compte de l'environnement urbain dans lequel il s'insère:

En secteur 1AUG1, elle devra contribuer à intégrer le secteur au tissu aggloméré du centre-ville, en lui donnant un caractère urbain: alignement, gabarit, percement, matériaux, revêtements de façade, couverture, couleur.

Ce caractère urbain s'applique aussi bien au rapport entre la construction projetée et les bâtiments voisins, qu'au rapport entre les différentes parties de la construction, volume principal et ajouts ou bâtiments annexes, façades et murs pignons, volume et choix de toiture-lucarnes, couleurs, clôtures, choix des essences végétales...

En secteur 1AUG2, les constructions devront assurer la transition entre un tissu urbain dense, et les lotissements traditionnels existants.

Une architecture contemporaine est souhaitée, tant en terme de volumétrie que dans l'emploi des matériaux(les matériaux relevant de l'imitation, du pastiche sont interdits). Dans le cas des toitures à pentes, elles devront s'accompagner si possible d'un dispositif d'optimisation et d'utilisation des énergies renouvelables.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.

Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes aux caractères de l'environnement local.

Clôtures et portails :

En façade principale des lots, sur le domaine public et autres espaces publics, limites séparatives et en fond de parcelle: elles seront réalisées conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession des terrains prévus au titre des opérations d'aménagement autorisées dans la zone.

La hauteur de clôture se mesure à partir du sol existant.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de:

- 1.20 m lorsqu'elles sont constituées par un mur plein maçonné
- 1.80 m pour les autres clôtures

Un doublage par une haie vive est recommandé.

Les clôtures de type fibrociment, ou plastique sont interdites.

Les clôtures et modes de fermeture devront être conçus en harmonie avec la construction projetée et les constructions avoisinantes.

Façades, devantures, et rez-de-chaussée commerciaux :

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contigües, les limites séparatives doivent être marquées.

Toutes publicités et enseignes lumineuses, peintes ou non, seront obligatoirement accrochées sur les bâtiments eux-mêmes. Elles devront être traitées en harmonie avec l'architecture des bâtiments et la polychromie employée. En aucun cas, les dispositifs ne pourront être plus hauts que les bâtiments les supportant.

ARTICLE 1AUG 12 / STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Calcul du nombre de places minimum selon les catégories de construction

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	Nombre minimum de places requises
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 2 emplacements par logement individuel, - 1 place par logement collectif de moins de 60 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement collectif de plus de 60 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Bureaux et services	1 place de stationnement par tranche commencée de 40m ² de surface de plancher
Commerce	<p>Pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher : il n'est pas prévu de normes.</p> <p>Pour les commerces indépendants ou opérations de commerces composées de plusieurs unités groupées de plus de 300 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche commencée de 60m² de surface de plancher affectés à l'activité commerciale.</p>
Établissements artisanaux et industriels	1 place de stationnement par tranche commencée de 40m ² de surface de plancher. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement peut être réduit, sans être inférieur à 1 place par tranche commencée de 80m ² de surface de plancher, si la densité d'occupation des locaux industriels ou artisanaux) construire doit être inférieure à 1 emploi par 25m ² . A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires.
Etablissements hospitaliers	1 place de stationnement pour 2 lits
Etablissements d'enseignement	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place par classe pour les établissements du 1er degré, - 2 places par classe pour les établissements du 2ème degré. - pour les établissements pour adultes : 1 places de stationnement pour 4 personnes. <p>Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.</p>
Salles de spectacle	1 place de stationnement pour 10 places de spectateurs
Autres services publics ou d'intérêt collectif	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ;

Destination projetée	Nombre minimum de places requises
Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités d'application

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 4, 5 et 6) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUG 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction doit comporter un projet d'aménagement de ses abords, conçu dans un souci de veiller à une bonne intégration paysagère.

Tous les espaces non construits et non constructibles hors parking devront faire l'objet d'aménagements paysagers réalisés conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession des terrains des opérations d'aménagement autorisées dans la zone, et en harmonie avec l'environnement.

L'implantation des espaces verts et le choix des végétaux doivent tenir compte de l'environnement préexistant (ruisseau, chemins, arbres, haies, etc...) et de la palette végétale imposée dans le cahier des charges.

Les voies publiques doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal significatif et participer dans la mesure du possible à la gestion des eaux pluviales.

Les espaces de pleine terre recevront des plantations d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 150 m². Ils seront disposés de manière à ne porter aucun préjudice de recouvrement ni d'ensoleillement aux parcelles voisines.

Les espaces boisés classés figurant au P.L.U. sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

En application de L.123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme, les haies ou alignement végétaux matérialisés au plan de zonage doivent faire l'objet de mesure de protection / valorisation.

Tous travaux ayant pour effet de détruire, de modifier ou de dénaturer les haies et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme "éléments de paysage à préserver" doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers conformément aux dispositions de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

Les haies situées en limite de propriétés doivent être conservées à l'exception de l'emprise ponctuelle nécessaire à l'aménagement d'un accès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 100 m² de surface de stationnement. Il sera possible de réduire la densité d'arbres dans le cas où la nature du sol et l'environnement du terrain ne permettrait pas de la respecter.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Les affouillements et exhaussements de sol qui conduiront à la réalisation de bassin d'eau devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les bassins de rétention visibles depuis l'espace public doivent faire l'objet d'une intégration paysagère soignée dans son environnement.

Disposition spécifique au secteur 1AUG2 en application de l'article L 111-1-4 du CU.

Le long de la RD 923, une bande strictement paysagère de 15 m devra être aménagée parallèlement à l'alignement avec la voie.

ARTICLE 1AUG 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUG 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE 1AUG 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation des travaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

CHAPITRE 5 : Règlement applicable aux zones 2AU

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisation du sol ci-après, sous réserve des conditions particulières du paragraphe suivant :

- La réfection, la transformation d'une habitation existante
- L'extension d'une habitation existante, dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total
- La réfection et l'extension des autres constructions existantes, sous réserve qu'elles n'augmentent pas de plus de 50% leur surface de plancher.
- Certains équipements et installations qui, en raison d'impérieuses nécessités techniques, ne pourraient être implantés ailleurs (transformateur d'électricité, lignes de transport ou de distribution d'énergie, antenne, etc...) et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

Article 2AU 3 / ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1. Règle générale

Les constructions doivent être édifiées :

- **Par rapport à l'axe de la RD 775, en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- 15 mètres des autres voies publiques, sans être inférieur à 5 mètres de l'alignement de ces voies.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non jointives doivent être éloignées d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives des parcelles.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Espaces Boisés Classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.2 Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments

arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE 2AU 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DES ZONES AGRICOLES

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles (article R. 123-7 du Code de l'urbanisme). Il s'agit des zones A.

Un secteur Ap a été créé pour maintenir la vocation agricole du secteur.

Dans les zones agricoles, le règlement délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent aux zones Ah.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (28/10/2014).

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones A

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- des constructions et installations mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A hors secteur Ap :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pour les exploitants agricoles à condition :
 - o qu'elles soient destinées au logement des exploitants dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ;
 - o qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'exploitation (sans dépasser 100 m du corps de ferme ou des bâtiments d'exploitation) ;

Une implantation différente pourra être admise, sous réserve que la nouvelle implantation permette de favoriser un regroupement avec du bâti existant (continuité avec une construction et/ou un groupement de constructions de type village ou hameau situés à moins de 300 m) s'il est démontré que l'implantation proposée permet d'éviter un mitage de l'espace et constitue la réponse la plus adaptée.
 - o que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation ;
 - o que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².
- Les changements de destination à usage d'installations ou équipements d'accueil touristique, à condition qu'ils soient liés et complémentaires à l'activité d'une exploitation agricole existante (gîtes ruraux, ferme-auberge, chambre d'hôtes,...),
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux occupations non interdites (art. A 1),
- Les éoliennes dont l'exploitation est autorisée au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article A 3 / ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès directs aux voies classées « à grande circulation » sont interdits sauf pour les constructions agricoles qui ne seraient pas desservies par une autre voie, auquel cas :

- o Ces accès sont limités à un seul par exploitation.
- o Ces accès sont aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres au moins en retrait du bord de la chaussée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

3.2. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement public, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

ARTICLE A 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille et une configuration (pente, nature du sol, du sous-sol...) permettant l'implantation d'une filière d'assainissement conforme à la réglementation.

ARTICLE A 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- **Par rapport à l'axe des RD 775, 923 et 863 en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- 10 mètres de l'alignement des RD 71, 78, 280 et la Voie communale n°1.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 50 mètres du domaine ferroviaire sauf pour les aménagements ou extensions limitées des bâtiments existants ainsi que les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non jointives doivent être éloignées d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives des parcelles.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE A 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, telles que : éoliennes, relais hertzien, antennes, pylônes, etc...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions à usage d'habitation nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

11.2. Dans le cas où l'architecture, notamment des constructions à usage d'habitation est de caractère traditionnel, celle-ci doit respecter les normes issues de la tradition locale :

- Le volume doit correspondre à celui des constructions voisines.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits seront de ton gris ocré, ton beige clair légèrement plus gris que le sable naturel.
- Dans le cas de ravalement de façades en tuffeau, les joints ne seront pas aveugles mais blond doré.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°.
- La couverture doit être réalisée en ardoise de préférence naturelle, de teinte bleue schiste.
- Les couvertures en terrasse pourront être employées pour des adjonctions à des bâtiments existants ou pour des bâtiments sur cour.
- En règle générale, la nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton sont interdites en façade sur les espaces publics et sur la profondeur de la marge de recul.

11.3. Une architecture plus libre, notamment des constructions dont le fonctionnement l'exige ou qui ont fait l'objet d'une recherche esthétique particulière, peut être admise :

- ces constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.
- Les toitures peuvent être : à pente (cf. les pentes définies à l'article 11.2 ci-dessus) ou en toit terrasse.
- Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.
 - o Les enduit décrits ci-dessus sont obligatoires (cf. article 11.2 ci-dessus).
 - o La couverture sera de préférence en ardoise naturelle ou en plaques de teinte bleue schiste.

11.4. Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé. Les lucarnes en capucine ou à fronton dans les toitures d'ardoises, les corniches de tuffeau moulurées, les encadrements de fenêtres de tuffeau, les chaînes d'angle harpées et les cordons horizontaux séparant les étages seront conservés et mis en valeur.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

11.5. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont encouragés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE A 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Dépôts à l'air libre

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

13.3 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.4. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE A 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones Ah

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ah 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article Ah 2.

ARTICLE Ah 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (28/10/2014), du bâtiment concerné par l'extension.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que ces derniers soient compatibles avec la proximité d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Article Ah 3 / ACCES ET VOIRIE

3.3. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès directs aux voies classées « à grande circulation » sont interdits, sauf pour les constructions qui ne seraient pas desservies par une autre voie, auquel cas :

- Ces accès sont limités à un seul par habitation ou établissement.
- Ces accès sont aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres au moins en retrait du bord de la chaussée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

3.4. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,

- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE Ah 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.3. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.4. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement public, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

ARTICLE Ah 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille et une configuration (pente, nature du sol, du sous-sol...) permettant l'implantation d'une filière d'assainissement conforme à la réglementation.

ARTICLE Ah 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- **Par rapport à l'axe des RD 775, 923 et 863 en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- 10 mètres de l'alignement des RD 71, 78, 280 et la Voie communale n°1.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 50 mètres du domaine ferroviaire sauf pour les aménagement ou extension limitée des bâtiments existants ainsi que les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole.

ARTICLE Ah 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non jointives doivent être éloignées d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives des parcelles.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE Ah 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ah 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à 3.5m.

La hauteur à l'égout et au faîtage des extensions nouvelles autorisées ne peut excéder celles de la partie de construction auxquelles elles viennent s'accrocher.

ARTICLE Ah 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

11.2. Dans le cas où l'architecture, notamment des constructions à usage d'habitation est de caractère traditionnel, celle-ci doit respecter les normes issues de la tradition locale :

- Le volume doit correspondre à celui des constructions voisines.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits seront de ton gris ocré, ton beige clair légèrement plus gris que le sable naturel.
- Dans le cas de ravalement de façades en tuffeau, les joints ne seront pas aveugles mais blond doré.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°.
- La couverture doit être réalisée en ardoise de préférence naturelle, de teinte bleue schiste.
- Les couvertures en terrasse pourront être employées pour des adjonctions à des bâtiments existants ou pour des bâtiments sur cour.
- En règle générale, la nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton sont interdites en façade sur les espaces publics et sur la profondeur de la marge de recul.

11.3. Une architecture plus libre, notamment des constructions dont le fonctionnement l'exige ou qui ont fait l'objet d'une recherche esthétique particulière, peut être admise :

- ces constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.
- Les toitures peuvent être : à pente (cf. les pentes définies à l'article 11.2 ci-dessus) ou en toit terrasse.
- Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.
 - o Les enduit décrits ci-dessus sont obligatoires (cf. article 11.2 ci-dessus).
 - o La couverture sera de préférence en ardoise naturelle ou en plaques de teinte bleue schiste.

11.4. Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme

Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé. Les lucarnes en capucine ou à fronton dans les toitures d'ardoises, les corniches de tuffeau moulurées, les encadrements de fenêtres de tuffeau, les chaînes d'angle harpées et les cordons horizontaux séparant les étages seront conservés et mis en valeur.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

11.5. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont encouragés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE Ah 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE Ah 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3 Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE Ah 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ah 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE Ah 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CARACTERE DES ZONES NATURELLES

Sont classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

La zone N comprend trois secteurs :

- **Un secteur NL** correspondant aux espaces naturels à vocation de loisirs. Seuls les constructions et installations légères en lien avec les loisirs seront autorisées.
- **Un secteur Ns**, destiné aux stations d'épuration.
- **Un secteur Nagv**, destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage et à ses aménagements.

Dans les zones naturelles, le règlement délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent aux zones Nh. Leur règlement est similaire à celui des zones Ah.

Les articles du Code de l'Urbanisme cités dans le règlement sont les articles en vigueur à la date d'approbation du PLU (28/10/2014).

CHAPITRE 1 : Règlement applicable aux zones N

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.
- La nature du sous-sol de tout le territoire de la commune est susceptible de favoriser l'émission de Radon, gaz potentiellement dangereux pour la santé. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration est donc faible ; par contre, dans certaines conditions, il peut s'accumuler. Le maintien d'une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public est donc capital.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

Au sein de la zone C de risque industriel :

- Toute construction nouvelle est interdite.
- Toute extension de construction existante est interdite.

ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux dans la limite de 30m² de surface totale, dès lors qu'il s'agit de structures adaptées à leurs besoins et à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux occupations non interdites et à l'activité agricole.

En secteur NL

- les aménagements et installations légers de loisirs, sous réserve qu'une attention particulière soit portée à la limitation de leur impact sur les espaces naturels et les paysages.

En secteur Ns

- les aménagements et installations liés à la station d'épuration.

En secteur Nagv

- les aménagements et installations liés à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Article N 3 / ACCES ET VOIRIE

3.5. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès directs aux voies classées « à grande circulation » sont interdits sauf pour les constructions agricoles qui ne seraient pas desservies par une autre voie, auquel cas :

- Ces accès sont limités à un seul par exploitation.
- Ces accès sont aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres au moins en retrait du bord de la chaussée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

3.6. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.5. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.6. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement public, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

ARTICLE N 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille et une configuration (pente, nature du sol, du sous-sol...) permettant l'implantation d'une filière d'assainissement conforme à la réglementation.

ARTICLE N 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- **Par rapport à l'axe des RD 775, 923 et 863 en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- 10 mètres de l'alignement des RD 71, 78, 280 et la Voie communale n°1.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 50 mètres du domaine ferroviaire sauf pour les aménagement ou extension limitée des bâtiments existants ainsi que les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole.

ARTICLE N 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance de celles-ci. Les constructions non jointives doivent être éloignées d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives des parcelles.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE N 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics autorisés dans la zone.

En dehors de ces cas, la hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à 3.5m.

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations autorisées devront veiller à ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE N 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Dépôts à l'air libre

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

13.3 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.4. Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE N 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

CHAPITRE 2 : Règlement applicable aux zones Nh

Éléments d'information :

- **Une trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques (Inondations Vals Oudon-Mayenne et Risques Miniers Anciennes Mines de Fer du Bassin de Segré). Pour connaître les prescriptions particulières qui se reportent aux secteurs concernés, il convient de se reporter aux PPR complets, annexés au PLU.**
- Une autre trame spécifique aux documents graphiques permet d'identifier les secteurs concernés par un risque d'éboulement. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'annexe 5.7.
- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. En outre, l'ensemble du territoire communal est concerné par un risque sismique d'aléa faible. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées.

Rappels :

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandés.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques ne sera rendue possible que pour des mesures de sécurité, en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers ou pour la création d'un accès et sera, en tout état de cause, systématiquement soumise à déclaration préalable.
- Les constructions, installations, aménagements et travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément d'intérêt bâti identifié au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code l'urbanisme et repéré aux documents graphiques doivent être précédés d'une déclaration préalable ou d'un permis de démolir. Les travaux pourront être autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine. La démolition pourra être autorisée dès lors qu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
- Les démolitions sont soumises à l'obtention d'une autorisation préalable dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Nh 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article Nh 2.

ARTICLE Nh 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Le total autorisé des extensions est limité à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (28/10/2014), du bâtiment concerné par l'extension.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve d'être situées sur la même unité foncière que l'habitation et que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m².
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que ces derniers soient compatibles avec la proximité d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les piscines
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient indispensables à l'édification des opérations autorisées.
- Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Article Nh 3 / ACCES ET VOIRIE

3.7. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les accès directs aux voies classées « à grande circulation » sont interdits, sauf pour les constructions qui ne seraient pas desservies par une autre voie, auquel cas :

- Ces accès sont limités à un seul par habitation ou établissement.
- Ces accès sont aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres au moins en retrait du bord de la chaussée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès devra se faire sur celle des voies qui présentera la moindre gêne ou le moindre risque pour la circulation.

3.8. Voirie

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

ARTICLE Nh 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.7. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'accueil du public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dûment autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique/puits privés), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.8. Assainissement eaux usées et eaux pluviales

○ Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. De plus, les réseaux privatifs susceptibles d'être remis à la collectivité dans l'avenir, doivent être implantés dans les espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement public, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Le choix et l'implantation de ces dispositifs d'assainissement autonome feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis, en application de la loi sur l'Eau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

○ Eaux pluviales

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée.

Seules les eaux pluviales résiduelles, qui ne peuvent pas être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet, seront dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales ou le milieu naturel.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

ARTICLE Nh 5 / SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction nouvelle nécessitant l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une taille et une configuration (pente, nature du sol, du sous-sol...) permettant l'implantation d'une filière d'assainissement conforme à la réglementation.

ARTICLE Nh 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

- **Par rapport à l'axe des RD 775, 923 et 863 en dehors des espaces urbanisés de la commune** : selon un recul minimal de 75 mètres. Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

En outre, ce recul ne concerne pas les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public. Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne nouvelle circulation. Pour tous ces cas, un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.

- 10 mètres de l'alignement des RD 71, 78, 280 et la Voie communale n°1.
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques,
- 50 mètres du domaine ferroviaire sauf pour les aménagement ou extension limitée des bâtiments existants ainsi que les constructions nouvelles liées à une exploitation agricole.

ARTICLE Nh 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non jointives doivent être éloignées d'un minimum de 3 mètres des limites séparatives des parcelles.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour les équipements techniques d'infrastructures.

ARTICLE Nh 8 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nh 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Nh 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à 3.5m.

La hauteur à l'égout et au faîtage des extensions nouvelles autorisées ne peut excéder celles de la

partie de construction auxquelles elles viennent s'accrocher.

ARTICLE Nh 11 / ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1. Généralités

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue de dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

11.2. Dans le cas où l'architecture, notamment des constructions à usage d'habitation est de caractère traditionnel, celle-ci doit respecter les normes issues de la tradition locale :

- Le volume doit correspondre à celui des constructions voisines.
- L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits seront de ton gris ocré, ton beige clair légèrement plus gris que le sable naturel.
- Dans le cas de ravalement de façades en tuffeau, les joints ne seront pas aveugles mais blond doré.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les toitures des constructions principales seront à deux pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°.
- La couverture doit être réalisée en ardoise de préférence naturelle, de teinte bleue schiste.
- Les couvertures en terrasse pourront être employées pour des adjonctions à des bâtiments existants ou pour des bâtiments sur cour.
- En règle générale, la nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier avec une hauteur maximum de 2 mètres. Les clôtures en plaques de béton sont interdites en façade sur les espaces publics et sur la profondeur de la marge de recul.

11.3. Une architecture plus libre, notamment des constructions dont le fonctionnement l'exige ou qui ont fait l'objet d'une recherche esthétique particulière, peut être admise :

- ces constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère de l'architecture des constructions avoisinantes et l'harmonie du paysage.
- Les toitures peuvent être : à pente (cf. les pentes définies à l'article 11.2 ci-dessus) ou en toit terrasse.
- Les enduits et les matériaux de couvertures, si elles existent, devront être en accord avec ceux issus de la tradition locale.
 - o Les enduit décrits ci-dessus sont obligatoires (cf. article 11.2 ci-dessus).

- La couverture sera de préférence en ardoise naturelle ou en plaques de teinte bleue schiste.

11.4. Patrimoine bâti identifié au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme

Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux devront respecter la logique constructive de l'édifice : leur aspect (volume, architecture) devra être conservé. Les lucarnes en capucine ou à fronton dans les toitures d'ardoises, les corniches de tuffeau moulurées, les encadrements de fenêtres de tuffeau, les chaînes d'angle harpées et les cordons horizontaux séparant les étages seront conservés et mis en valeur.

Par ailleurs, les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment.

11.5. Énergies renouvelables

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes domestiques...) sont encouragés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

ARTICLE Nh 12 / OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

ARTICLE Nh 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Plantations

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

13.2 Espaces boisés classés

Le classement des terrains en espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme 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. Il entraîne donc le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants).

13.3 Éléments paysagers protégés au titre l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Le caractère boisé préexistant des arbres isolés, haies, alignements d'arbres et boisements ayant un caractère paysager remarquable identifié au plan de zonage devra être au maximum conservé ou restitué dans le cadre des aménagements réalisés.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité, en raison de leur état sanitaire ou pour la création d'un accès et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une déclaration préalable.

Concernant les haies, en cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent). De plus, cette compensation devra, dans la mesure du possible, reproduire la fonctionnalité des éléments

arrachés (orientation par rapport à la pente, aux vents dominants, productivité du bois, richesses écologiques et paysagères ...). Une dérogation à l'obligation de replantation pourra être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès.

ARTICLE Nh 14 / COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

ARTICLE Nh 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions sont soumises à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de permis de construire.

ARTICLE Nh 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

Annexe : Le nuancier du Maine et Loire

