ANJOU LOIR & SARTHE
communauté de communes

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

3b – Règlement

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	20/06/2019	07/11/2024	04/12/2025

aura
agence d'urbanisme
de la région angevine

COMMUNAUTE DE COMMUNES ANJOU LOIR ET SARTHE

Le Président, Jean-Jacques GIRARD

Sommaire

Chapitre 1 : Dispositions générales_____ 8

I. Champ d'apllication territorial du plan_____ 9

II. Documents règlementaires du PLUi-H-H _____ 9

III. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols _____ 10

1. Dispositions du Règlement National d'Urbanisme applicables _____ 10
2. Adaptation mineure _____ 11
3. Autres dispositions réglementaires applicables _____ 11

IV. Lexique du present reglement _____ 12

Chapitre 2 : Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage _____ 16

I. Repésentations relatives au patrimoine bâti _____ 17

1. Edifices et ensembles bâtis remarquables (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) _____ 17
2. Murs et murets (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) _____ 17
3. Eléments de petit patrimoine (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) _____ 18
4. Changement de destination (L. 151-11 du Code de l'urbanisme) _____ 18
5. Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Cornillé-les-Caves, Chaumont-d'Anjou et Lué-en-Baugeois __ 18
6. Les zones de présomptions de prescriptions archéologiques _____ 18

II. Représentations relatives aux patrimoines naturel et paysager _____ 19

1. Arbres, haies, boisements et alignements d'arbres (L. 151-23 du Code de l'urbanisme) _____ 19
2. Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du Code de l'urbanisme)_____ 20
3. Jardins et espaces non bâtis (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) _____ 20
4. Espaces publics végétalises (L. 151-19 du Code de l'urbanisme) _____ 20
5. Parcs et jardins remarquables (L. 151-19 du Code de l'urbanisme)_____ 20
6. Voies et chemins (L. 151-38 du Code de l'urbanisme) _____ 21
7. Mares, plans d'eau et boires (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)_____ 21
8. Zones humides (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)_____ 21
9. marges de recul le long des cours d'eau_____ 21
10. Secteur protégé en raison de la richesse du sous-sol (au titre du R. 151-34 du code de l'urbanisme) _ 21

III. Représentations relatives a des projets d'amenagement _____ 22

1. Emplacement réservé (L. 151-41 du Code de l'urbanisme) _____ 22
2. Linéaire commercial (L. 151-16 du Code de l'urbanisme) _____ 22
3. Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation _____ 22
4. Périmètres d'attente de projet global définis au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme 22

IV. Représentations relatives aux infrastructures _____ 23

1. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers (L. 111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme) 23
2. Classement sonore des infrastructures terrestres (zones de bruit) _____ 23

V. Représentations relatives aux Risques naturels ou technologiques_____ 23

1. plan de prevention des risques inondations (ppri)_____ 23
1. zone inondable liee au ruisseau de la grande Boire (Tiercé) _____ 24
2. Zone de nappe peu profonde (Tiercé) _____ 24
3. Secteur soumis au risque effondrement_____ 24
4. Sites et sols pollues_____ 24
1. Zones non aedificandi_____ 24
2. Servitudes liees au transport de gaz et d'hydrocarbures _____ 25

Chapitre 3 : Dispositions réglementaires communes à toutes les zones_____ 26

I. Dispositions règlementaires relatives aux constructions, usages des sols et natures d'activité _____ 27

1. Affouillements et exhaussements de sols_____ 27

2. Ouvrages techniques et infrastructures 27
3. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis 27
4. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs 27
5. Dispositions relatives aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'urbanisme) 27
6. Rappel du Code civil sur les vues sur la propriété de son voisin 28
7. Dispositions relatives aux divisions foncières 28
II. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 28
1. Normes pour véhicules automobiles 28
2. Normes pour les vélos 30
3. Dispositions particulières liées à la mutualisation des stationnements 30
III. Dispositifs techniques et d'énergie renouvelables 31
IV. Desserte par les voies publiques ou privées 31
1. Accès 31
2. Voirie 31
V. Desserte par les réseaux 32
1. Eau potable 32
2. defense incendie 32
3. Eaux usées 32
4. Eaux pluviales 32
5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques 32
6. Réseaux électriques et télécommunication 33
7. Eclairage public et privé 33
VI. Orientations commerciales du SCoT du PMLA 33

Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones urbaines 34

Chapitre 4.1 - Dispositions applicables à la zone UA 35

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 36
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 36
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 36
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 37
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 37
2. Implantation des constructions 37
3. Hauteur 39
4. Emprise au sol 40
5. Façade 40
6. Toitures 40
7. Clôtures 41
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 43
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 43
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 43
1. Desserte par les voies publiques ou privées 43
2. Desserte par les réseaux 43
I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 45
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 45
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 45
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 46
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 46
2. Implantation des constructions 46
3. Hauteur 48
4. Emprise au sol 49
5. Façade 49

6. Toitures 49
7. Clôtures 50
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 51
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 52
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 52
1. Desserte par les voies publiques ou privées 52
2. Desserte par les réseaux 52

CHAPITRE 5 : Dispositions applicables aux zones urbaines destinées aux activités économiques (UY et UZ) 53

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 55
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 55
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 55
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 56
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 56
2. implantation des constructions 56
3. Hauteur 57
4. Emprise au sol 57
5. Façade 57
6. Toitures 57
7. Clôtures 57
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 58
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 58
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 58
1. Desserte par les voies publiques ou privées 58
2. Desserte par les réseaux 59

CHAPITRE 6 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AU / 2AU) 60

CHAPITRE 6.1 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation mixte (1Auh ; 1AUD) 61

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 62
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 62
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 62
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 63
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 63
2. Implantation des constructions 63
3. Hauteur 65
4. Emprise au sol 65
5. Façade 66
6. Toitures 66
7. Clôtures 67
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 68
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 69
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 69
1. Desserte par les voies publiques ou privées 69
2. Desserte par les réseaux 69

CHAPITRE 6.2 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation d'EQUIPEMENTS (1AUE) 70

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 71
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 71
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 71
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 71

1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 71
2. implantation des constructions 71
3. Hauteur 72
4. Emprise au sol 72
5. Façade 72
6. Toitures 72
7. Clôtures 72
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 73
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 73
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 73
1. Desserte par les voies publiques ou privées 73
2. Desserte par les réseaux 73

CHAPITRE 6.3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation économique (1AUY) 74

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 75
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 75
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 75
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 75
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 75
2. implantation des constructions 76
3. Hauteur 76
4. Emprise au sol 77
5. Façade 77
6. Toitures 77
7. Clôtures 77
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 78
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 78
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 78
1. Desserte par les voies publiques ou privées 78
2. Desserte par les réseaux 78

CHAPITRE 6.4 : Dispositions applicables à la zone 2AU 79

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 80
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 80
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 80
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 80
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 80
2. implantation des constructions 81
3. Hauteur 81
4. Emprise au sol 81
5. Façade 82
6. Toitures 82
7. Clôtures 82
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 82
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 83
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 83
1. Desserte par les voies publiques ou privées 83
2. Desserte par les réseaux 83

Chapitre 7 : Dispositions applicables a la zone agricole (A) 84

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 86
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 86
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 86

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 87
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 87
2. implantation des constructions 88
3. Hauteur 89
4. Emprise au sol 89
5. Façade 90
6. Toitures 90
7. Clôtures 91
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 91
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 92
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 92
1. Desserte par les voies publiques ou privées 92
2. Desserte par les réseaux 92

Chapitre 8 : Dispositions applicables aux zones naturelles (N) 93

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité 95
1. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 95
2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 95
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 97
1. Principes généraux applicables à l'ensemble de la zone et ses secteurs 97
2. implantation des constructions 97
3. Hauteur 98
4. Emprise au sol 99
5. Façade 99
6. Toitures 100
7. Clôtures 101
8. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 101
III. Dispositions réglementaires relatives au stationnement 102
IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux 102
1. Desserte par les voies publiques ou privées 102
2. Desserte par les réseaux 102

Chapitre 9 : Annexes 103

I. Annexe 1 : destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées - arrêté du 10 novembre 2016 104
II. Annexe 2 : sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments - Arrêté du 30 juin 2022 107
III. Annexe 3 Servitudes d'utilité publique et autres informations 109
1. Risque de retrait -gonflement des argiles 109
2. Risque de mouvements de terrain 109
3. Risque sismique 109
4. Risque de feux de fôret 109
5. Risque lié au transport de matières dangereuses 109
6. Risque industriel 109
7. risque d'explosion de poussières des silos de stockage de céréales 110
8. risque lié aux canalisations de transport d'hydrocarbures et de gaz 110
9. Rayonnement électromagnétique des lignes à haute tension 110
10. Risque Radon 111

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APLLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Les documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de Communes Anjou Loir et Sarthe : Baracé, Cheffes, Cornillé-les-Caves, Corzé, Durtal, Etriché, Huillé-Lézigné, Jarzé Villages, La Chapelle-Saint-Laud, Les Rairies, Marcé, Montigné-lès-Rairies, Montreuil-sur-Loir, Morannes sur Sarthe-Daumeray, Seiches-sur-le-Loir, Sermaise et Tiercé.

II. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES DU PLUI-H-H

Les documents règlementaires du PLUi-H regroupent :

un plan de zonage sur lequel sont reportées différentes zones et autres prescriptions règlementaires. Il divise le territoire de la CCALS en :

Zones urbaines (U)

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Zones à urbaniser (AU)

Les secteurs classés en zone à urbaniser, sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la zone sont de capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés 1AU. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement.

Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone ne sont pas en capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé 2AU. Une modification ou révision du PLUi-H sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Zones agricoles (A)

Certaines zones du PLUi-H, équipées ou non, ont la possibilité d'être classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqué par la présence de l'activité agricole.

Zones naturelles (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

un règlement écrit qui fixe :

- les dispositions générales applicables à toutes les zones
- les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, secteurs et sous-secteurs identifiés au plan de zonage. Le règlement associé à chaque zone est structuré par 4 chapitres :

  I. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités : Ce chapitre précise les destinations des constructions, usages des sols et natures des activités interdites ou autorisées sous conditions.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1 – Implantation

2 – Hauteur

3 - Emprise au sol

4 – Façade

5 – Toitures

6 - Clôtures

7 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

III. Stationnement

IV. Dispositions réglementaires relatives aux voies, équipements et réseaux

1 - Desserte par les voies publiques ou privées

2 - Desserte par les réseaux

Les orientations d'aménagement et de programmation OAP

Au-delà du règlement écrit du PLUi-H, certains secteurs, identifiés au plan de zonage, sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives et viennent préciser les conditions d'aménagement attendues sur les terrains concernés (desserte, espaces publics, densité de logements,…). Les OAP sont opposables suivant un rapport de compatibilité.

III. PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

Le présent règlement se substitue aux « règles générales d'utilisation du sol » (articles R. 111-1 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme), à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-27, qui restent applicables.

- **Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
- **Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :** « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »
- **Article R.111-26 du Code de l'urbanisme :** « 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »
- **Article R.111-27 du Code de l'urbanisme :** « 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. »

Les dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme ne sont pas applicables dans les Sites Patrimoniales Remarquables (ancienne zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager - ZPPAUP).

2. ADAPTATION MINEURE

Au titre de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

- **Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations. Elles sont annexées au PLUi-H, en application des articles L. 151-43, R.151-52-1 et R.151-53 du Code de l'urbanisme.

- **La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique** : le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installations et de travaux divers sur et aux abords des sites et zones archéologiques, conformément aux dispositions des articles R.425-31 du Code de l'urbanisme et R.523-4 du Code du Patrimoine.

- **Les règlements de Lotissement et Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** : si les dispositions du PLUi-H sont plus restrictives que celles d'un lotissement ou d'une ZAC approuvée, elles s'appliquent dès que le PLUi-H est opposable aux tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement ou de la ZAC, plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du PLU, qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ou la ZAC ne soient mises en concordance avec celles du PLU ou ne soient devenues caduques.

- **Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** fixées par le code de l'environnement.

- **Les dispositions attachées aux ICPE et au Règlement Sanitaire Départemental** soumettant à des conditions de distance strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement.

IV. LEXIQUE DU PRESENT REGLEMENT

A

Abris de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et est considéré comme une annexe.

Accès : c'est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité prolongeant la façade hors garde-corps.

Alignement : limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privative et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privative et l'emprise publique est assimilée à la notion d'alignement.

Alignement dominant : l'alignement dominant correspond au recul majoritairement constaté des constructions principales de la rue par rapport à l'alignement.

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades.

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Caravane : Les caravanes sont définies à l'article R. 111-47 du Code de l'urbanisme.

Changement de destination : Consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes catégories de destinations sont fixées par le Code de l'urbanisme (cf. annexe 1).

Clôture à claire voie : Clôture formée de barreaux ou planches espacés et laissant du jour entre eux.

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

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

Continuité visuelle : permet d'assurer une perception visuelle du front urbain, app UYée sur des implantations à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. La Continuité visuelle bâtie doit être constituée par un ou plusieurs éléments bâtis tels que murs de clôture, bâtiments principaux ou bâtiments annexes, murs ou murets, grilles en ouvrage, portail ou portillon, etc. Lorsque la réalisation d'une continuité visuelle est imposée ou autorisée, celle-ci est considérée comme réalisée dès lors que 2 / 3 au moins de l'alignement est marqué par celle-ci.

D

Destination : Les destinations et sous-destinations utilisées dans ce règlement sont celles définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme (cf. annexe 1).

E

Egout du toit : niveau de l'élément permettant l'écoulement de l'eau pluvial.

Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre : Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. On parle d'extension limitée dès lors que celle-ci est égale ou inférieure à un tiers de l'emprise au sol de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

F

Façade : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

G

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

H

Habitations légères de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. (Article R. 111-37 du Code de l'urbanisme).

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Dans les cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique, la hauteur de l'acrotère est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le rebord surélevé prolongeant la façade (hors garde-corps).

En zone urbaine : Les hauteurs maximales et minimales des constructions à usage d'habitation sont fixées ci-après par rapport à des niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables).

Les hauteurs maximales des autres constructions sont fixées en mètres avec comme point de référence l'égout des toits

I

Imperméabilisation : L'imperméabilisation des sols désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple).

Installation : Une installation est un édifice dans lequel l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité (espace inutilisable).

L

Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale et est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R. 151-29 du Code de l'urbanisme).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'Unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

M

Mutualisation du stationnement : Il s'agit de regrouper au sein d'un même lieu tout ou partie de l'offre de stationnement répondant aux besoins de plusieurs constructions.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles écrites. Elle est définie par la ligne sur laquelle (implantation obligatoire) ou à partir de laquelle (ligne de recul minimum) les constructions doivent ou peuvent s'implanter.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

P

Premier rang d'urbanisation : bande bâtie continue définie à compter de l'alignement des voies publiques (ou de la limite assimilée à l'alignement pour les voies privées), existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. L'épaisseur de la bande est définie par les constructions existantes en faisceau mesurée en tout point depuis l'alignement. Pour les parcelles d'angle, cet espace bâti est le cumul mesuré par rapport à chaque rue.

R

Recul : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement comptée perpendiculairement à celui-ci.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs : Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. (Article R. 111-51 du Code de l'urbanisme).

Retrait : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative comptée perpendiculairement à cette limite.

S

Surface de vente : Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

T

Terrain naturel : Point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

U

Unité foncière : L'Unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

V

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

Voie en impasse : voie sans issue dont l'entrée et la sortie se font par le même point. La longueur de la voie en impasse se calcule à partir de l'axe de la voie de desserte au niveau du point d'entrée jusqu'au point qui a la distance la plus longue à parcourir. Le retournement aisé des véhicules dans la partie terminale peut prendre la forme d'une impasse en boucle ou d'une impasse avec aire de retournement. L'aire de retournement n'est pas incluse dans le calcul de la longueur de l'impasse. L'aire de retournement s'entend comme un espace ouvert permettant les manœuvres de retournement des véhicules ; outre ces espaces dédiés aux circulations, elle peut comprendre également des espaces complémentaires (stationnement, espaces verts, etc.) ne gênant pas les manœuvres des véhicules, en particulier les véhicules de service (pompiers, collecte des déchets, etc.). L'aire de retournement n'est pas nécessaire lorsqu'il est aménagé une autre voie de sortie accessible aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte de déchets ménagers, etc.).

Z

Zone non aedificandi : Zone dans laquelle les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des surélévations des constructions existantes.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

I. REPESENTATIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI

Les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au plan de zonage au titre des articles L. 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une Déclaration Préalable ou d'un permis de démolir à déposer en mairie.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de désordres structurels irréversibles constatés.

1. EDIFICES ET ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les édifices et ensembles bâti remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par les symboles ci-contre.

L'annexe 6c du PLUi-H « Liste du patrimoine bâti » en dresse la liste.

Les travaux d'aménagement, de restauration et d'extension portant sur ces édifices tout comme leurs annexes sont autorisés dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils vont dans le sens d'une mise en valeur de ce patrimoine. Il s'agit notamment :

- du respect des façades : composition des ouvertures, organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes, maintien des détails architecturaux ou ornementaux…
- du choix des matériaux et menuiseries : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- des ravalements : techniques et matériaux adaptés au caractère architectural du bâti.

Ces dispositions ne font pas obstacle :

- à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale ;
- à la réalisation de volumes secondaires de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Au sein des secteurs protégés, les nouvelles constructions doivent :

- respecter l'organisation urbaine et architecturale du quartier ;
- reprendre les caractéristiques esthétiques et historiques des constructions environnantes.

Des démolitions partielles peuvent être autorisées pour des raisons de sécurité, mettre en valeur des éléments bâtis restants ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

2. MURS ET MURETS (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les murs et murets protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

L'annexe 6c du PLUi-H « Liste du patrimoine bâti » en dresse la liste.

Les travaux d'aménagement et de restauration portant sur ces murs et murets sont autorisés dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils vont dans le sens d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des démolitions partielles limitées à la stricte nécessité sont admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique, en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc…) ou d'extension d'une construction.

3. ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments de petit patrimoine protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

L'annexe 6c du PLUi-H « Liste du patrimoine bâti » en dresse la liste.

Les travaux d'aménagement et de restauration sur ces éléments sont autorisés dès lors qu'ils intègrent la préservation de leurs caractéristiques esthétiques et historiques et qu'ils vont dans le sens d'une mise en valeur de ce patrimoine.

4. CHANGEMENT DE DESTINATION (L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME)

Les constructions pouvant faire l'objet d'un Changement de destination sont identifiées au plan de zonage par les symboles ci-contre.

Le Changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement des zones A et N.

5. SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR) DE CORNILLE-LES-CAVES, CHAUMONT-D'ANJOU ET LUE-EN-BAUGEOIS

Les secteurs concernés par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sont identifiés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Sur les secteurs couverts par le SPR, il convient de respecter le règlement du SPR en sus du présent règlement.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document correspondant et figurant dans les Servitudes d'Utilité Publique (annexe 6a1).

6. LES ZONES DE PRESOMPTIONS DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques sont identifiées au plan de zonage par le symbole ci-contre.

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève du Code du patrimoine (livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 modifié, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Au sein de ces zones de présomption, le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation, d'installations et de travaux divers.

II. REPRESENTATIONS RELATIVES AUX PATRIMOINES NATUREL ET PAYSAGER

1. ARBRES, HAIES, BOISEMENTS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

LES BOISEMENTS

Les boisements identifiés au plan de zonage comme boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre. Ils doivent être préservés.

Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement repéré au plan de zonage, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme.

À ce titre, les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition de conserver un segment du bois (appréciation au cas par cas) assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.

LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les haies, alignements d'arbres et talus identifiés au plan de zonage comme boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre. Ils doivent être préservés.

Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie, un alignement d'arbres ou un talus protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Celle-ci peut être refusée.

Si elle est autorisée, la suppression partielle ou totale des haies et alignement d'arbres remarquables doit être compensée au préalable, par un même linéaire ou une même surface de plantations d'essences locales et d'intérêt environnemental équivalent.

Conformément à l'article L.350-3 du Code de l'environnement, le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres bordant les voies ouvertes à la circulation publique est interdit.

Conformément à l'article L.414-4 du Code de l'environnement, l'arrachage de haies, identifiées ou non au plan de zonage du PLUi-H, prévu en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000, relève du régime d'autorisation administrative propre à Natura 2000 et est soumis à une étude d'incidences Natura 2000.

ARBRES REMARQUABLES

- **Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage comme boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre. Ils doivent être préservés.**

Les constructions sont interdites au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant et à la sécurité, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme. Elle ne pourra être autorisée que pour des motifs relevant de la sécurité publique ou d'un intérêt collectif.

2. ESPACES BOISES CLASSES (L. 113-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces boisés protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, sauf s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier.

Les défrichements des terrains boisés non protégés au titre des EBC dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier.

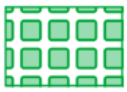
3. JARDINS ET ESPACES NON BATIS (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les jardins et espaces non bâtis protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Ils sont inconstructibles à l'exception des annexes à vocation d'abris de jardin et sous réserve :

- d'une emprise au sol inférieure à 10m² par Unité foncière ou unité cultivée ;
- qu'il s'agisse d'une construction légère non maçonnée.

4. ESPACES PUBLICS VEGETALISES (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)



Les espaces publics végétalisés protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Ils sont inconstructibles à l'exception des constructions présentant un intérêt collectif et sous réserve d'une emprise au sol inférieure à 10m².

Les constructions, aménagements et équipements publics doivent s'intégrer harmonieusement au cadre paysager dans lequel ils s'implantent.

5. PARCS ET JARDINS REMARQUABLES (L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les parcs et jardins remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre. Ils constituent des ensembles bâtis et naturels remarquables, pour lesquelles l'entretien et/ou la restauration sont recherchés.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX PLANTATIONS ET ESPACES LIBRES OU JARDINS :

Les plantations existantes doivent être conservées et entretenues. Si des aménagements ou constructions sont prévus, ils devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre paysager.

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRCUTIONS

Les travaux de réfection de bâtiments, les extensions et annexes aux constructions existantes doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant l'intérêt paysager du site : volumétrie globale, pente de toiture, lucarnes, ordonnancement de la façade et régularité des percements, murs de clôture, portail et ses piliers, relation au par cet au jardin…

6. VOIES ET CHEMINS (L. 151-38 DU CODE DE L'URBANISME)

Des voies et chemins à conserver (chemins creux, chemins blancs…) ou à créer protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Le tracé et les caractéristiques des voies et chemins existantes doivent être conservés.

7. MARES, PLANS D'EAU ET BOIRES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les mares, plans d'eau et boires protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par les symboles ci-contre.

Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport aux berges des mares, plans d'eau et boires.

8. ZONES HUMIDES (L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Les zones humides protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

Les constructions ou installations conduisant au remblaiement (dépôt de matériaux) ou à l'artificialisation des zones humides ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérées et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La justification de l'absence d'alternative et d'incidence relictuelles, ainsi que la mise en œuvre d'éventuelles mesures compensatoires, doivent être appréciées selon les dispositions du code de l'environnement, du SDAGE Loire-Bretagne et des SAGE (SAGE de la Sarthe aval ; SAGE Loir ; SAGE de l'Authion).

Les travaux et aménagements agricoles (curage, drainage, affouillements et exhaussements de sols…) doivent s'opérer dans le cadre réglementaire défini par le Code de l'Environnement, les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et des SAGE.

9. MARGES DE RECUL LE LONG DES COURS D'EAU

Les nouvelles constructions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau non recouverts identifiés au plan de zonage

Ce recul ne s'applique pas aux constructions d'intérêt collectif, aux constructions liées aux installations d'irrigation, aux ouvrages hydrauliques, aux reconstructions après sinistre…

10. SECTEUR PROTEGE EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOUS-SOL (AU TITRE DU R. 151-34 DU CODE DE L'URBANISME)

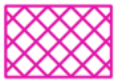
Les usages et affectations des sols, installations et activités destinées à l'exploitation du sous-sol sont autorisées dans les secteurs identifiés par le symbole ci-contre (article R. 151-34 du code de l'urbanisme).

III. REPRESENTATIONS RELATIVES A DES PROJETS D'AMENAGEMENT

1. EMPLACEMENT RESERVE (L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

L'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme dispose que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.



Les secteurs concernés sont repérés sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

Un tableau en dressant la liste est figuré sur le règlement graphique et est annexé par ailleurs au PLUi-H (annexe 6d)**. Celui-ci précise pour chaque emplacement réservé leur objet, leur bénéficiaire et leur surface.**

2. LINEAIRE COMMERCIAL (L. 151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

En façade des rez-de-chaussée des constructions concernées par le linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination des commerces de détails existants à la date d'approbation du PLUi-H de 2024 est interdit.

3. PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (article L.151-7 du Code de l'Urbanisme). Elles font l'objet d'un document distinct : 5 – OAP.

4. PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET GLOBAL DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 5° DU CODE DE L'URBANISME

Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage, sous réserve des dispositions ci-après, toutes les constructions et installations sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date de création de cette servitude au PLUi-H.

A l'intérieur de ces périmètres, seuls sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions, installations et aménagements existants ;
- L'extension limitée des constructions principales existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, toutes extensions confondues ;
- La construction ou l'extension d'annexes située à moins de 20 mètres de la construction principale existante sur l'unité foncière* ; L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², toutes extensions confondues ;
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

IV. REPRESENTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES

1. CONSTRUCTIBILITE INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS (L. 111-6 A L111-10 DU CODE DE L'URBANISME)

Les autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation réglementées par les articles L. 111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme sont repérées sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

Hors agglomération, ces articles prévoient pour les constructions et installations un recul minimal :

- de 100 mètres de l'axe des autoroutes, routes express et déviations ;
- de 75 mètres de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Sur le territoire de la CCALS, les axes suivants sont concernés :

- A 11 : La Chapelle-Saint-Laud, Huillé-Lézigné (Lézigné), Marcé, Seiches-sur-le-Loir, Durtal
- A 85 : Cornillé-les-Caves, Jarzé-Villages (Lué-en-Baugeois),
- RD 323 : La Chapelle-Saint-Laud, Huillé-Lézigné (Lézigné), Seiches-sur-le-Loir, Durtal
- RD 766 : Jarzé-Villages (Jarzé), Marcé, Seiches-sur-le-Loir
- RD 859 (pour partie) : Durtal

Ces reculs, repérés au plan, ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Pour ces six cas, le Conseil Départemental du Maine-et-Loire impose néanmoins un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Sous réserve de l'absence de risque pour la sécurité routière, il n'est pas fait application de cette règle en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entrainant pas de diminution de recul actuel.

Pour les zones urbanisées ayant fait l'objet d'une étude loi Barnier (article L. 111-8 du Code de l'urbanisme), un recul réduit est figuré sur les plans de zonage. Les études sont annexées au PLUi-H (annexe 6I3).

2. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES (ZONES DE BRUIT)

La largeur affectée par le bruit de part et d'autre des voies classées par arrêté préfectoral est repérée au plan par le symbole ci-contre.

Lors de la construction de bâtiments nouveaux à proximité des voies existantes, des prescriptions d'isolement acoustique doivent être respectées par les constructeurs. Ces dispositions règlementaires sont fixées par arrêté préfectoral du 9 décembre 2016.

V. REPRESENTATIONS RELATIVES AUX RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

1. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS (PPRI)

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)- zone rouge

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi)- zone bleue

Les secteurs couverts par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) sont identifiés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Sur les secteurs couverts par un PPRI, il convient de respecter le règlement du PPRI en sus du présent règlement, tout en sachant que la règle la plus contraignante s'impose alors au projet.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document correspondant et figurant dans les Servitudes d'Utilité Publique (annexe 6a1).

1. ZONE INONDABLE LIEE AU RUISSEAU DE LA GRANDE BOIRE (TIERCE)

Les secteurs concernés par la zone inondable liée au ruisseau de la Grande Boire (Tiercé) sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre. Un règlement annexé au PLUi-H définit des règles particulières destinées à prendre en compte ce risque.

2. ZONE DE NAPPE PEU PROFONDE (TIERCE)

Les zones de nappe peu profonde (Tiercé) sont repérées au plan de zonage par le symbole ci-contre. Au sein de cette trame :

- les dispositifs de rétention des eaux pluviales doivent être réalisés à faible profondeur (de préférence à 0,50 m maximum au-dessous du terrain naturel)
- la création de sous-sol est interdite.

3. SECTEUR SOUMIS AU RISQUE EFFONDREMENT

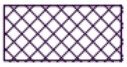
Les secteurs soumis au risque effondrement, carrières ou cavités sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Ces secteurs peuvent présenter un risque potentiel de tassement ou d'effondrement. Sur ces secteurs, le pétitionnaire doit prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer la solidité du sous-sol et garantir la faisabilité des projets.

En application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute construction peut être refusée dans les secteurs qualifiés en aléas forts, s'il est de nature à porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou du fait des effets cumulés qu'il engendre.

De manière spécifique, dans les secteurs soumis au risque d'effondrement de la commune de Les Rairies, le permis de construire sera délivré avec la prescription de réaliser une étude de stabilité du sol dont les conclusions devront être respectées par le constructeur.

4. SITES ET SOLS POLLUES

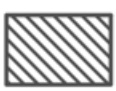


Les secteurs dont le sol présente une pollution avérée sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

L'objectif est avant tout de conserver la mémoire des pollutions résiduelles connues pour que les gestionnaires de ces sites intègrent pleinement cette donnée environnementale en tant que paramètre d'exploitation.

Il s'agit de terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement (article L.125-6 du code de l'environnement).

1. ZONES NON AEDIFICANDI



Des zones non aedificandi sont repérées sur les documents graphiques par le symbole ci-contre.

Dans les zones non aedificandi toute nouvelle construction est interdite, à l'exception des surélévations des constructions existantes.

2. SERVITUDES LIEES AU TRANSPORT DE GAZ ET D'HYDROCARBURES

Les secteurs soumis à des zones d'effet relatives à la maitrise de l'urbanisation des ouvrages de GRTgaz (SUP1, qui englobe la SUP d'implantation et de passage) sont repérés au plan de zonage par le symbole ci-contre.

Les dispositions réglementaires afférentes sont celles du document correspondant et figurant dans les Servitudes d'Utilité Publique (annexe 6a1).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

I. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS

Sont autorisées dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liées :

- à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ;
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, ces travaux sont soumis :

- à déclaration préalable : si hauteur > 2 mètres et superficie d'au moins 100m². (article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- à permis d'aménager :
    - si hauteur > 2 mètres et superficie de 2 hectares ou plus. (article R. 421-19 du code de l'urbanisme)
    - si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (article R. 421-20 du code de l'urbanisme).

2. OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES

Sont autorisées dans l'ensemble des zones :

- les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public sous réserve des conditions particulières fixées dans le règlement de chaque zone ;
- les constructions, installations et travaux nécessaires au fonctionnement et au développement des infrastructures ferroviaires et routières.

3. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUITS OU DEMOLIS

Sauf si le plan de prévention des risques naturels en dispose autrement, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié et ce, conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur. Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction est admise dans un délai maximum de cinq ans à compter de la date du sinistre.

4. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Les dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme relatives aux conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants doivent par ailleurs être respectées.

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEMOLITIONS (ARTICLE L. 421-3 DU CODE DE L'URBANISME)

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le permis de démolir a été instauré par le conseil municipal.

6. RAPPEL DU CODE CIVIL SUR LES VUES SUR LA PROPRIETE DE SON VOISIN

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R.151-21 al. 3 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le respect des dispositions du règlement est apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.

II. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

1. NORMES POUR VEHICULES AUTOMOBILES

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas :

- **aux demandes d'extension ou de surélévation apportées aux immeubles de logements existants ;**
- **aux modifications de constructions existantes (réhabilitation, Changement de destination)**

Pour toutes les zones, les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	Il est exigé une place de stationnement (hors garage) par tranche de 60m² de surface de plancher commencée, localisée sur l'Unité foncière du projet. Un maximum de 2 places par logement pourra être exigé et d'une place pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme. Les places de stationnement exigées ci-dessus peuvent cependant être localisées à l'extérieur de l'Unité foncière si elles s'intègrent dans un stationnement collectif couvert et privé. Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aires de stationnement sont réalisées de façon à éviter tout envahissement des espaces piétons par les voitures. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent également prévoir sur l'espace public des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet. Dans tous les cas, pour les opérations d'au moins 5 logements, il est

		demandé la réalisation d'une place de stationnement visiteur pour 2 logements. Cependant, les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent intégrer dans leur projet la présence d'aires de stationnement situées à proximité. Sous réserve d'accord du gestionnaire, les places de stationnement identifiées peuvent répondre à tout ou partie des besoins en places de stationnement visiteurs. 1 place de stationnement par logement de fonction La mise en œuvre d'une aire de stationnements groupés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. La mise en œuvre d'une aire de stationnements groupés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec accueil d'une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements. La mise en œuvre d'une aire de stationnements groupés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.
	Entrepôt	
	Bureau	
Equipements d'intérêt collectif et services publics--	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers. La mise en œuvre d'une aire de stationnements groupés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également privilégiée.

Il est recommandé pour toute place de stationnement de privilégier l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement comprend les accès et les dégagements, sauf pour les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite qui doivent être prévues conformément à la réglementation en vigueur**.**

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2. NORMES POUR LES VELOS

Pour toutes constructions répondant à une des destinations ou sous destinations ci-dessous et pour toute construction nouvelle, extension d'une construction existante, Changement de destination ou transformation du bâti existant, des places de stationnement couvertes et aisément accessibles doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent répondre aux normes suivantes :

Destination ou sous-destination de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation (uniquement pour les bâtiments d'habitat collectif)	**Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments (cf. annexe 2 du présent règlement)**
Bureaux	
Industrie	

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A LA MUTUALISATION DES STATIONNEMENTS

Dans le cas d'opérations mixtes conjuguant par exemple : habitations, équipements, bureaux ou commerces, le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places.

III. DISPOSITIFS TECHNIQUES ET D'ENERGIE RENOUVELABLES

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou dans la clôture. Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux et installations techniques doivent être implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en retrait des façades et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Sont autorisés dans l'ensemble des zones, les dispositifs de productions d'énergies renouvelables destinés à l'autoconsommation des constructions.

Ces dispositifs doivent faire l'objet d'une insertion architecturale soignée (notamment au niveau de la toiture pour les installations solaires) et d'une intégration paysagère optimale en tenant compte de l'environnement du projet.

IV. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. ACCES

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Les divisions de parcelles contiguës doivent prévoir la mutualisation des accès existants ou projetés (éventuellement par le biais de servitudes de passage).

2. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent aménager dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

V. DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de PLUi-He, etc) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur (arrêté ministériel du 12 juillet 2024). Dans ce cas, tout contact entre des canalisations acheminant des eaux d'origine différente sera rendu impossible par une séparation physique totale entre ces deux réseaux.

2. DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En cas d'insuffisance du réseau public, la protection contre l'incendie des constructions et installations est effectuée par le pétitionnaire après étude avec les services compétents.

3. EAUX USEES

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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement collectif. En cas d'absence du réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement non collectif est obligatoire sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. Dans ce cas, le dispositif d'assainissement non collectif devra être shunté.

4. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils :

- n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux
- permettent de maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans ces objectifs, l'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

6. RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATION

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains.

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

7. ECLAIRAGE PUBLIC ET PRIVE

En matière d'éclairage public et privé, tout projet pourra utilement se référer à la charte de protection du ciel et de l'environnement nocturnes réalisée par l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'environnement Nocturnes (ANPCEN).

VI. ORIENTATIONS COMMERCIALES DU SCOT DU PMLA

Le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCoT du Pôle Métropolitain Loire Angers détermine les conditions d'implantation des constructions commerciales et de logistique commerciale (Article L 141-6 du Code de l'urbanisme) :

- Il localise les centralités et les secteurs d'implantation périphériques (SIP) ; Les SIP sont identifiés dans les orientations d'aménagement de de programmation.
- Il encadre les conditions d'implantation et de développement des constructions commerciales et de logistique commerciale.
- Il réglemente le commerce de détail (alimentaire, équipement de la personne ou de la maison…), l'artisanat commercial (boulangerie, boucherie, coiffeur, fleuriste…) et la logistique. Les « drive » sont aussi concernés car certains sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale et accueillent une clientèle.

Les documents d'urbanisme locaux (pour les autorisations de construire) et les décisions en CDAC (pour les autorisations d'exploitation commerciale) doivent être compatibles avec les orientations du DAACL.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Art R.151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être 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. »*

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
UA1	Secteur urbain central des polarités principales (Seiches, Durtal, Tiercé)	Correspond aux zones urbaines centrales à **vocation mixte**, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des communes de **Seiches, Durtal, Tiercé**. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants et à conforter l'attractivité des centralités.
UA2	Secteur urbain central des autres communes	Correspond aux zones urbaines centrales à **vocation mixte**, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs, **de toutes les autres communes du PLUi-H**. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants.
UA4	Hameau ancien avec valeur architecturale et/ou patrimoniale	Correspond aux hameaux présentant un tissu dense, avec un bâti de qualité. Des fonctions/activités autres que résidentielles peuvent exister. Les caractéristiques architecturales, urbaines et/ou paysagères de ces hameaux doivent être préservées. **Ces hameaux n'ont plus vocation à se densifier.** Il s'agit d'accompagner l'évolution des constructions existantes (annexes, extensions, changement de destination).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés :
  - à l'exploitation agricole et forestière ;
  - à l'industrie à l'entrepôt et au commerce de gros, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 .
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) entraînant un périmètre de protection ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- le stationnement de caravane, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets…) ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) et les habitations réversibles à l'exception des secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- les cuisines dédiées à la vente en ligne

Sont en outre interdits dans le secteur UA4 :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux hôtels, à la restauration, à l'habitation, à l'artisanat et commerce de détail, aux activité de service avec accueil d'une clientèle à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions dans les secteurs UA1 et UA2 :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie et au commerce de gros, sous réserve :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions destinées à l'entrepôt, sous réserve :
  - qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'Unité foncière ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont admis sous conditions dans le secteur UA4 :

- Le changement de destination, l'extension et les annexes des constructions existantes destinées aux hôtels, à la restauration, à l'habitation et aux activités de service avec accueil d'une clientèle sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage conformément à l'article L. 151-41 5 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi-H. Seuls y sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions, installations et aménagements existants ;
- L'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, toutes extensions confondues ;
- La construction ou l'extension d'annexes située à moins de 20 mètres de la construction principale existante sur l'unité foncière* ; L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², toutes extensions confondues ;
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Règles relatives à la destination « Habitation »**

Les constructions principales doivent s'implanter :

- à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
- A l'alignement dominant de la voie ou de l'emprise publique si une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80 m. Cette continuité visuelle doit être en cohérence avec l'environnement urbain et paysager immédiat. Elle pourra être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.

Pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, les constructions principales s'implantent de manière libre.

Si deux voies ou emprises publiques bordent une parcelle sur des limites non contigües, les reculs ne s'appliquent qu'à l'une d'entre elles.

Les annexes et extensions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ;
- au niveau ou au-delà de l'alignement dominant de la construction principale.

Les piscines non couvertes et piscines couvertes dont la hauteur est inférieure à 1 mètre peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

- **Règles relatives aux autre destinations autorisées dans les zones**

L'implantation des constructions doit participer à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

Des règles alternatives d'implantation et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Conformément à l'article R. 152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de l'édification de logements collectifs dès lors que le parti d'aménagement le justifie ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit d'une limite latérale à l'autre ;
- soit sur une limite séparative en respectant dans ce cas un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative.

Les extensions et annexes accolées à une construction principale implantée entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, peuvent suivre le même alignement.

Pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres. Le projet doit maximiser les espaces d'intimité, intégrer les covisibilités existantes ou projetées depuis les propriétés voisines et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes soumises à déclaration préalable doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

3. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

- **Généralités**

La hauteur maximale et la hauteur minimale des constructions principales et leurs extensions doivent garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente ; c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveaux par exemple) et non l'inverse. Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10%, la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;aux ouvrages techniques, cheminées, installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, à la mise en accessibilité et autres superstructures ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant. Les hauteurs maximales et minimales des constructions sont fixées en mètres ou par niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables)..

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

- **Annexes**

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Hauteur exigée
UA1	La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder trois étages (RDC+3+combles). La hauteur minimale des constructions principales ne doit pas être inférieure à un étage (RDC+1+combles). Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent. A l'exception des règles spécifiques fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, une hauteur maximale peut être imposée pour maximiser les espaces d'intimité et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.
UA2	La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder deux étages (RDC+2+combles).

	Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent. A l'exception des règles spécifiques fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, une hauteur maximale peut être imposée pour maximiser les espaces d'intimité et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.
UA4	Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

5. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

La couleur des enduits des façades doit respecter le nuancier de Maine et Loire : E3 ; E6 ; E9. (https://www.nuancier49.fr).

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les façades blanches sont interdites. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes du secteur (ilot ou rue).

Les bardages sur les murs en pierre (pierre de taille ; moellon) sont interdits.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

6. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Dans le cas des extensions :

- les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;
- pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Si des ouvertures en toiture sont créées donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, elles doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilités techniques avérées ou si un parti architectural d'une nouvelle construction le justifie.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE, SECTEUR ET DESTINATION

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les toitures devront être à deux pans. Les pans de toit du volume principal doivent être compris entre 30° et 55°.

Les couleurs des toitures à pentes doivent être à dominante de schiste bleu-gris (ardoise). Cette disposition ne s'applique pas :

- pour la rénovation des toitures en tuile de bâtiments existants qui doivent maintenir leur aspect et leur forme. Les toitures des extensions et annexes de ces bâtiments peuvent être en tuile ou en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs.
- dans le cas de protection édictées au titre des articles L. 151-19 du Code de l'urbanisme.
- Pour toutes constructions situées sur la commune de Les Rairies et la commune déléguée de Daumeray (Morannes sur sarthe-Daumeray).

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général peuvent être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent pour :

- les extensions ou évolutions d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes ;
- les constructions présentant une hauteur égale ou supérieure à 3 niveaux (RDC+2)

Sont interdites, pour les constructions principales et leurs annexes, les toitures d'aspect tôle ondulée.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Le choix des couleurs et formes doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être remis en état, entretenus ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

Pour les clôtures végétales, il sera fait usage d'essence locales et variées, adaptées au changement climatique Les haies monospécifiques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (cf règlement PPRI en vigueur)

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

- **Pour les constructions destinées à l''habitation** :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit…), en bois (ganivelles…) ou à claire voie d'une hauteur maximale de 1,8 mètre ;
- soit d'un dispositif grillagé, éventuellement doublé d'une haie, dont l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

En limite séparative :

la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2mètres.

Quelque soit leur emplacement, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple),
- pour la reconstruction, réfection et/ou l'extension de murs de qualité (réalisés en matériaux traditionnels) existants à la date d'approbation du PLUi-H ;
- pour des raisons de nuisances sonores en façade des routes express et routes classées à grande circulation ;
- pour l'ensemble des zones concernées par l'emprise d'un chemin de fer : il peut être autorisé l'implantation de clôtures de type grillage rigide de 2 mètres maximum.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

Les clôtures devront être constituées de haies vives ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. La hauteur est limitée :

- à 1,8 mètre à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à 2 mètres en limite séparative.
- A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

Les accès pourront être soulignés par l'installation d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, …) ou en bois (ganivelles, …).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement d'ensemble ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (2° chapitre 4).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- IV).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- V).

CHAPITRE 4.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Art R.151-18 du code de l'urbanisme : *« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être 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. »*

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
UB1	Secteur urbain périphérique des polarités principales (Seiches, Durtal, Tiercé)	Correspond aux **zones urbaines à vocation dominante d'habitat**, principalement de type pavillonnaire des communes de Seiches, Durtal, Tiercé.
UB2	Secteur urbain périphérique des autres communes	Correspond aux **zones urbaines à vocation dominante d'habitat,** principalement de type pavillonnaire des communes.
UB3	Hameau lié à un développement urbain récent avec possibilité de densification	Correspond à des **hameaux à vocation dominante d'habitat, de type pavillonnaire. Ces hameaux peuvent se densifier** en conservant l'organisation urbaine préexistante.
UB4	Hameau lié à un développement urbain récent	Correspond à des hameaux **à vocation dominante d'habitat, de type pavillonnaire. Ils n'ont plus vocation à se densifier.** Il s'agit d'accompagner l'évolution des constructions existantes (annexes, extensions, réhabilitation).

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés :
  - à l'exploitation agricole et forestière ;
  - à l'industrie à l'entrepôt et au commerce de gros,, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;
  - à l'artisanat et commerce de détail et à la restauration, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) entraînant un périmètre de protection ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- le stationnement de caravane, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) et les habitations réversibles à l'exception des secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de toutes natures (ferrailles, déchets…).

Sont en outre interdits dans le secteur UB4 les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à l'habitation et aux activité de service avec accueil d'une clientèle à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions dans les secteurs UB1 et UB2 :

- l'extension des constructions existantes destinées à l'industrie et au commerce de gros, sous réserve :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et tout risque pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit,…), incendie, explosion...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
- les constructions destinées à l'entrepôt, sous réserve :
  - qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'Unité foncière ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes ;
- L'extension ou la modification des installations classées existantes et compatibles avec la vocation de la zone est autorisée, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- Les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à l'artisanat et au commerce de détail sous réserve de s'inscrire dans les périmètres d'implantation préférentielle de commerce des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- l'extension* et les annexes des constructions existantes destinées à l'artisanat et au commerce de détail ou à la restauration, sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont admis sous conditions dans le secteur UB4 :

- Le changement de destination, l'extension et les annexes des constructions existantes destinées à l'habitat et aux activités de service avec accueil d'une clientèle sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Règles relatives à la destination « Habitation »**

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement dominant de la voie ou de l'emprise publique. Un alignement différent peut être autorisé entre l'alignement dominant et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique :

- si les caractéristiques du terrain ne le permettent pas
- si le projet s'inscrit dans une démarche de densification de l'unité foncière. Dans ce cas, la construction principale doit être implanté sur l'une des limites séparatives et permettre un accès d'au moins 4 mètres au fond de parcelle.

En l'absence d'alignement dominant, l'alignement des constructions principales doit être justifié par rapport à l'ambiance urbaine et paysagère de la rue.

Pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, les constructions principales s'implantent de manière libre.

Les annexes et extensions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ;
- au niveau ou au-delà de l'alignement dominant de la construction principale.

Les piscines non couvertes et piscines couvertes dont la hauteur est inférieure à 1 mètre peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

- **Règles relatives aux autre destinations autorisées dans les zones**

L'implantation des constructions doit participer à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

Des règles alternatives d'implantation et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Conformément à l'article R. 152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de l'édification de logements collectifs dès lors que le parti d'aménagement le justifie ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Les extensions et annexes accolées à une construction principale implantée entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, peuvent suivre le même alignement.

Pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres. Le projet doit maximiser les espaces d'intimité, intégrer les covisibilités existantes ou projetées depuis les propriétés voisines et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes soumises à déclaration préalable doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

3. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Généralités

La hauteur maximale et la hauteur minimale des constructions principales et leurs extensions doivent garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente ; c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveaux par exemple) et non l'inverse. Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10%, la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;aux ouvrages techniques, cheminées, installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, à la mise en accessibilité et autres superstructures ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant. Les hauteurs maximales et minimales des constructions sont fixées en mètres ou par niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables)..

Annexes

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Hauteur exigée
UB1, UB2	La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder deux étages (RDC+2+combles). Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent. A l'exception des règles spécifiques fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, une hauteur maximale peut être imposée pour maximiser les espaces d'intimité et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.
UB3	La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder un étage (RDC+1+combles). Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.
UB4	Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

4. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi-H, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- Les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente ;
- Les unités foncières inférieures à 500 m².

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Emprise au sol exigée
UB1, UB2, UB4	L'emprise au sol n'est pas réglementée
UB3	L'emprise au sol de l'ensemble des constructions destinées à l'habitation est limitée à 30% maximum de la superficie de l'unité foncière

5. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les façades blanches sont interdites. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes du secteur (ilot ou rue).

Les bardages sur les murs en pierre (pierre de taille ; moellon) sont interdits.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

6. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Dans le cas des extensions :

- les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;
- pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Si des ouvertures en toiture sont créées donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, elles doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilités techniques avérées ou si un parti architectural d'une nouvelle construction le justifie.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE, SECTEUR ET DESTINATION

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- d'une bonne insertion dans leur environnement ;
- de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés.

Les couleurs des toitures à pentes doivent être à dominante de schiste bleu-gris (ardoise). Cette disposition ne s'applique pas :

- pour la rénovation des toitures en tuile de bâtiments existants qui doivent maintenir leur aspect et leur forme. Les toitures des extensions et annexes de ces bâtiments peuvent être en tuile ou en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs.
- Pour toutes constructions situées sur la commune de Les Rairies et la commune déléguée de Daumeray (Morannes sur sarthe-Daumeray).

Sont interdites, pour les constructions principales et leurs annexes, les toitures d'aspect tôle ondulée.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Le choix des couleurs et formes doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être remis en état, entretenus ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

Pour les clôtures végétales, il sera fait usage d'essence locales et variées, adaptées au changement climatique Les haies monospécifiques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (cf règlement PPRI en vigueur)

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

- **Pour les constructions destinées à l''habitation** :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit…), en bois (ganivelles…) ou à claire voie d'une hauteur maximale de 1,8 mètre ;
- soit d'un dispositif grillagé, éventuellement doublé d'une haie, dont l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

En limite séparative :

la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2mètres.

Quelque soit leur emplacement, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple),
- pour la reconstruction, réfection et/ou l'extension de murs de qualité (réalisés en matériaux traditionnels) existants à la date d'approbation du PLUi-H ;
- pour des raisons de nuisances sonores en façade des routes express et routes classées à grande circulation ;
- pour l'ensemble des zones concernées par l'emprise d'un chemin de fer : il peut être autorisé l'implantation de clôtures de type grillage rigide de 2 mètres maximum.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

Les clôtures devront être constituées de haies vives ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. La hauteur est limitée :

- à 1,8 mètre à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à 2 mètres en limite séparative.
- A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

Les accès pourront être soulignés par l'installation d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, …) ou en bois (ganivelles, …).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement d'ensemble ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (2° chapitre 4).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (4° Chapitre 3).

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DESTINEES AUX ACTIVITES ECONOMIQUES (UY ET UZ)

Art R.151-18 du code de l'urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être 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.

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
UY	Zone urbaine dédiée aux activités économiques	- **UYa** Secteur urbain associé au Parc d'activités des Portes de l'Anjou (Durtal), destinée aux activités économiques de grandes ampleurs - **UYb** Secteur urbain destiné aux activités économiques d'ampleur intermédiaire - **UYc** Secteur urbain destiné au développement mixte des activités économiques dont le commerce
UZ	Zone dédiée à l'aéroport Angers-Marcé et au Parc d'activité associé	Cette zone est destinée aux activités nécessaires au fonctionnement de l'aéroport et aux activités économiques de grandes ampleurs.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble des zones UY et UZ:

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés :
  - à l'exploitation agricole et forestière ;
  - à l'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;
  - aux hôtels et hébergements touristiques à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;
- les activités de bureau et de service avec accueil d'une clientèle qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec l'habitat ;
- le stationnement de caravane, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont interdits dans la zone UZ et les secteurs UYa et UYb:

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à la restauration, à l'artisanat et aux commerces de détail à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;

Sont interdits dans le secteur UYa :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux entrepôts à l'exception des extensions et annexes des constructions existantes.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions dans l'ensemble des zones UY et UZ :

- les constructions destinées à l'habitation, si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, sous réserve :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage et à une mise à disposition professionnelle ;
  - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités.

Sont en outre admis sous conditions dans les secteurs UYa et UYb :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités à l'artisanat et aux commerces de détail sous réserve d'être liés à une activité de production, de transformation ou de réparation ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités à la restauration, à l'artisanat et aux commerces de détail sous réserve :
  - qu'il s'agisse d'extensions ou d'annexes aux constructions existantes ;
  - ou que les installations et constructions soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (showroom ; prolongement de l'acte de production ; etc.).

Sont en outre admis sous conditions dans la zone UZ :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités à l'artisanat et aux commerces de détail sous réserve d'être liés à une activité de production, de transformation ou de réparation ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités liées à l'artisanat et aux commerces de détail, à la restauration, aux activités de service avec accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, sous réserve d'être liées ou complémentaires à l'activité de l'aéroport.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. C'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent soit être implantées à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Des règles alternatives d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Un alignement différent peut être autorisé :
  - Si l'implantation des constructions s'inscrit dans l'alignement dominant des constructions principales de la voie ou de l'emprise publique ;
  - Dans le cas de constructions de faible importance (ex : kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc.). Si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.
- Lors de la mise en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres maximum ;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du PLUi-H ;
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;

- Pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie…) ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par ailleurs, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

3. HAUTEUR

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

4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

5. FAÇADE

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.
Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

6. TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la toiture.

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

L'utilisation de matériaux tels que, toiles, films plastiques et les matériaux provisoires est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit. L'emploi de brandes et de panneaux de bois opaques est interdit.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (2° chapitre 4).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

Dans la zone UZ :

Les accès aux terrains réservés aux véhicules seront situés sur les voies intérieures prévues à cet effet, de telle façon qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies, et seront conçus et disposés de telle sorte que les plus gros véhicules susceptibles d'accéder à la parcelle puissent le faire en marche avant sans manœuvre sur la voie publique.

A cet effet, ces accès devront être prévus en retrait par rapport au domaine public. A l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes seront ménagées pour permettre de la même manière la sortie en marche avant.

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU / 2AU)

CHAPITRE 6.1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION MIXTE (1AUH ; 1AUD)

Art R.151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
1AUD	Zone à urbaniser, à vocation mixte, périphérique d'une centralité d'un bourg	La zone 1AUD correspond à des secteurs non urbanisés ou à requalifier, périphérique d'une centralité d'un bourg. Ils sont voués à accueillir de nouvelles opérations d'aménagement à vocation mixte. Ces secteurs sont encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
1AUH	Zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat	La zone 1AUH correspond à des secteurs non urbanisés ou à requalifier, voués à accueillir de nouvelles opérations d'aménagement à vocation dominante d'habitat. La zone 1AUH correspond à des secteurs non urbanisés ou à requalifier, voués à accueillir de nouvelles opérations d'aménagement à vocation d'habitation. Ces secteurs sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans les zones 1AUH et 1AUD :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect :
  - sont incompatibles avec l'habitat
  - sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ou ;
  - ne s'intègrent pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ou ;
  - sont incompatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à la zone concernée.
- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés :
  - à l'exploitation agricole et forestière ;
  - aux commerces de gros.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) entraînant un périmètre de protection ;
- le stationnement de caravane, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- les habitations légères de loisirs (HLL) et les habitations réversibles à l'exception des secteurs identifiés dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets…).

Sont en outre interdits dans la zone 1AUH les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés :

- à l'artisanat et au commerce de détail ;
- à la restauration ;
- à l'entrepôt.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis dans les zones 1AUH et 1AUD, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone :

- les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- les extensions et annexes des constructions existantes.

Sont admis sous conditions dans la zone 1AUD :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés au commerce et activités de service sous réserve :
  - de s'inscrire dans les périmètres d'implantation préférentielle de commerce des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) quand ils existent ;
  - que la surface de vente soit supérieure à 300 m ², par création d'une construction nouvelle, par changement de destination ou par division d'une cellule commerciale existante à date d'approbation du PLUi-H
- les constructions destinées à l'entrepôt, sous réserve :
  - qu'elles ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière,
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et l'habitat.

Périmètres d'attente de projet global définis au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme

Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage conformément à l'article L. 151-41 5 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Seuls y sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions, installations et aménagements existants ;
- L'extension limitée des constructions principales existantes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, toutes extensions confondues ;
- La construction ou l'extension d'annexes située à moins de 20 mètres de la construction principale existante sur l'unité foncière* ; L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², toutes extensions confondues ;
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **Règles relatives à la destination « Habitation »**

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement dominant de la voie ou de l'emprise publique. Un alignement différent peut être autorisé entre l'alignement dominant et l'alignement de la voie ou de l'emprise publique :

- si les caractéristiques du terrain ne le permettent pas
- si le projet s'inscrit dans une démarche de densification de l'unité foncière. Dans ce cas, la construction principale doit être implanté sur l'une des limites séparatives et permettre un accès d'au moins 4 mètres au fond de parcelle.

En l'absence d'alignement dominant, l'alignement des constructions principales doit être justifié par rapport à l'ambiance urbaine et paysagère de la rue.

Pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, les constructions principales s'implantent de manière libre.

Les annexes et extensions doivent être implantées :

- à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ;
- au niveau ou au-delà de l'alignement dominant de la construction principale.

Les piscines non couvertes et piscines couvertes dont la hauteur est inférieure à 1 mètre peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

- **Règles relatives aux autre destinations autorisées dans les zones**

L'implantation des constructions doit participer à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

Des règles alternatives d'implantation et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Conformément à l'article R. 152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de l'édification de logements collectifs dès lors que le parti d'aménagement le justifie ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales destinées à l'habitat doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les autres constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative ;
- soit en observant un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres. Le projet doit maximiser les espaces d'intimité, intégrer les covisibilités existantes ou projetées depuis les propriétés voisines et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes soumises à déclaration préalable doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Des règles alternatives d'implantation en retrait des limites séparatives peuvent être exigées :

- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;

- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

3. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Généralités

La hauteur maximale et la hauteur minimale des constructions principales et leurs extensions doivent garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente ; c'est à la construction de s'adapter au terrain (demi-niveaux par exemple) et non l'inverse. Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10%, la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;aux ouvrages techniques, cheminées, installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, à la mise en accessibilité et autres superstructures ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant. Les hauteurs maximales et minimales des constructions sont fixées en mètres ou par niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables)..

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

Annexes

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Hauteur exigée
1AUH	La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder deux étages (RDC+2+combles). A l'exception des règles spécifiques fixées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour les parcelles situées au-delà du premier rang d'urbanisation, une hauteur maximale peut être imposée pour maximiser les espaces d'intimité et respecter les besoins d'éclairement naturel des constructions édifiées sur les propriétés voisines.
1AUD	La hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder un étage (RDC+3+combles). Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

5. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les façades blanches sont interdites. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes du secteur (ilot ou rue).

Les bardages sur les murs en pierre (pierre de taille ; moellon) sont interdits.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments seront imposées.

6. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Dans le cas des extensions :

- les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder correctement à l'existant ;
- pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Si des ouvertures en toiture sont créées donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, elles doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilités techniques avérées ou si un parti architectural d'une nouvelle construction le justifie.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE, SECTEUR ET DESTINATION

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- d'une bonne insertion dans leur environnement ;
- de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés.

Les couleurs des toitures à pentes doivent être à dominante de schiste bleu-gris (ardoise). Cette disposition ne s'applique pas :

- pour la rénovation des toitures en tuile de bâtiments existants qui doivent maintenir leur aspect et leur forme. Les toitures des extensions et annexes de ces bâtiments peuvent être en tuile ou en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs.

- Pour toutes constructions situées sur la commune de Les Rairies et la commune déléguée de Daumeray (Morannes sur sarthe-Daumeray).

Sont interdites, pour les constructions principales et leurs annexes, les toitures d'aspect tôle ondulée.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Le choix des couleurs et formes doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

DISPOSITIONS GENERALES

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être remis en état, entretenus ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

Pour les clôtures végétales, il sera fait usage d'essence locales et variées, adaptées au changement climatique Les haies monospécifiques sont interdites.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (cf règlement PPRI en vigueur)

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

REGLES SPECIFIQUES PAR DESTINATION

- **Pour les constructions destinées à l''habitation** :

A l'alignement des voies et emprises, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie ou d'un talus éventuellement doublé d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,8 mètre ;
- soit d'un dispositif minéral (pierre, parement, muret enduit…), en bois (ganivelles…) ou à claire voie d'une hauteur maximale de 1,8 mètre ;
- soit d'un dispositif grillagé, éventuellement doublé d'une haie, dont l'ensemble ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

En limite séparative :

la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2mètres.

Quelque soit leur emplacement, des hauteurs différentes pourront être imposées ou autorisées :

- afin d'assurer une harmonie avec les clôtures avoisinantes, notamment en alignement des voies publiques ou privées ou en raison de la configuration du terrain (différence de niveau entre le terrain naturel et la voie par exemple),
- pour la reconstruction, réfection et/ou l'extension de murs de qualité (réalisés en matériaux traditionnels) existants à la date d'approbation du PLUi-H ;
- pour des raisons de nuisances sonores en façade des routes express et routes classées à grande circulation ;
- pour l'ensemble des zones concernées par l'emprise d'un chemin de fer : il peut être autorisé l'implantation de clôtures de type grillage rigide de 2 mètres maximum.

- **Pour les autres constructions autorisées dans la zone :**

Les clôtures devront être constituées de haies vives ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie. La hauteur est limitée :

- à 1,8 mètre à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- à 2 mètres en limite séparative.
- A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

A l'alignement des voies et emprises publiques, les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

Les accès pourront être soulignés par l'installation d'un dispositif minéral (pierre, parement, gabion, muret enduit, …) ou en bois (ganivelles, …).

Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations destinées à des équipements d'intérêt collectif.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations d'aménagement d'ensemble ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- II).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (4° Chapitre 3).

CHAPITRE 6.2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS (1AUE)

Art R.151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
1AUE	Zone à urbaniser à vocation dominante d'équipements collectifs	La zone 1AUE correspond aux secteurs non urbanisés, voués notamment à accueillir des équipements d'intérêt collectif. Ces secteurs sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans la zone 1AUE, les usages, affectations des sols, constructions* et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article I.2.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone 1AUE :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinées aux équipements d'intérêt collectif, aux activités de bureau et de service avec accueil d'une clientèle sous réserve :
  - que toute disposition est prévue pour leur insertion dans l'environnement ;
  - de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
  - d'être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone concernée ;

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. C'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions* doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Un alignement* différent peut être autorisé :

- si l'implantation des constructions s'inscrit dans l'alignement dominant des constructions* principales de la voie ou de l'emprise publique ;

- dans le cas de constructions de faible importance (ex : kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc.) si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par ailleurs, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives*, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur* mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

3. HAUTEUR

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

4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

5. FAÇADE

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

6. TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la toiture.

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

L'utilisation de matériaux tels que, toiles, films plastiques et les matériaux provisoires est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit. L'emploi de brandes et de panneaux de bois opaques est interdit.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- II).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (V chapitre 4).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

CHAPITRE 6.3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE (1AUY)

Art R.151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
1AUY	Zone à urbaniser à vocation économique	La zone 1A UY correspond aux secteurs non urbanisés, voués à accueillir de nouvelles opérations d'aménagement à vocation économique. Ces secteurs sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 1AUY :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés :
  - à l'exploitation agricole et forestière ;
  - à l'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;
  - à la restauration ;
  - à l'artisanat et aux commerces de détail, à l'exception de ceux mentionnés à l'article I.2 ;
  - à l'hébergement hôtelier et touristique ;
  - au cinéma ;
  - les activités de bureau et de service avec accueil d'une clientèle qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec l'habitat.
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous condition dans l'ensemble de la zone 1AUY :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités, sous réserve :
  - de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone,
  - d'être compatibles avec les principes édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à la zone concernée ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à l'artisanat et aux commerces de détail sous réserve :
  - d'être liés à une activité de production, de transformation ou de réparation ;
  - ou qu'ls soient complémentaires aux occupations du sol autorisées dans la zone (showroom ; prolongement de l'acte de production ; etc.).
- les constructions destinées au logement, si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, sous réserve :
  - qu'elles soient exclusivement destinées au gardiennage ;
  - que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. C'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent soit être implantées à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

Des règles alternatives d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Un alignement différent peut être autorisé :
  - Si l'implantation des constructions s'inscrit dans l'alignement dominant des constructions principales de la voie ou de l'emprise publique ;
  - Dans le cas de constructions de faible importance (ex : kiosque de gardien, transformateur, hall d'accueil, etc.). Si elles n'entraînent aucune gêne pour la visibilité des accès à la voie.
- Lors de la mise en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres maximum ;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Pour les extensions et modifications des constructions non implantées à l'alignement, existantes à la date d'approbation du PLUi-H ;
- Dans le cadre d'une étude d'ensemble ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie…) ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par ailleurs, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

3. HAUTEUR

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

4. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi-H, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- Les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente ;
- Les unités foncières inférieures à 500 m².

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Emprise au sol exigée
1AUY	L'emprise au sol minimale des constructions est au moins de 20% de l'unité foncière

5. FAÇADE

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

6. TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la toiture.

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

L'utilisation de matériaux tels que, toiles, films plastiques et les matériaux provisoires est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit. L'emploi de brandes et de panneaux de bois opaques est interdit.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (2° chapitre 4).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (V chapitre 4).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

CHAPITRE 6.4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Art R.151-20 du code de l'urbanisme : Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
2AU	Zones à urbaniser destinées à être aménagées à long terme	Les zones 2AU sont correspond à des zones non urbanisées des zones à urbaniser destinées à être aménagées à long terme. Elles sont destinées vouées à accueillir des opérations d'aménagement d'ensemble. Dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, la zone 2AU deviendra opérationnelle après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone 2AU, les usages, affectations des sols, constructions et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article I.2.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis dans l'ensemble de la zone 2AU, sous réserve de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone **:**

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- les grillages simples ;
- l'extension des habitations existantes, sous réserve :
  - qu'elle ne créée pas de logement supplémentaire,
  - que son emprise au sol n'excède pas :
    - 50 m² pour une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 150m² à la date d'approbation du PLUi-H ,
    - 30% pour une habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 150m² à la date d'approbation du PLUi-H ;
- la construction et l'extension d'annexe à l'habitation, sous réserve :
  - d'être située à moins de 30 mètres de la construction principale,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² exception faite des piscines non couvertes,
  - que leur hauteur n'excède pas 5 mètres au point le plus haut de la toiture.

Au sein des périmètres d'attente de projet global identifiés au plan de zonage conformément à l'article L. 151-41 5 du code de l'urbanisme, les usages et affectations des sols, constructions et activités sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi-H. Seuls y sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation de la zone :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation et la réfection des constructions, installations et aménagements existants ;
- L'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLUi-H dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, toutes extensions confondues ;
- La construction ou l'extension d'annexes située à moins de 20 mètres de la construction principale existante sur l'unité foncière* ; L'emprise au sol ne doit pas excéder 20 m², toutes extensions confondues ;
- Les constructions et équipements d'intérêt collectif ;
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite des destinations et sous-destinations autorisées aux articles 1 et 2 de la zone concernée par le projet.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Les constructions et aménagement doivent respecter la pente naturelle du terrain et s'adapter à sa configuration. C'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent soit être implantées à l'alignement, soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou 10 mètres de l'alignement des routes départementales.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par ailleurs, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En cas d'implantation en limite(s) séparative(s), la réalisation d'un mur coupe-feu est obligatoire.

Des règles alternatives d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Conformément à l'article R. 152-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de l'édification de logements collectifs dès lors que le parti d'aménagement le justifie ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;

3. HAUTEUR

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

4. EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

5. FAÇADE

Afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage urbain.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage urbain.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, …) est interdit.
Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

6. TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée, notamment au niveau de la toiture.

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

L'utilisation de matériaux tels que, toiles, films plastiques et les matériaux provisoires est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit. L'emploi de brandes et de panneaux de bois opaques est interdit.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

Les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PRESERVATION DES ELEMENTS PAYSAGERS EXISTANTS

Les talus plantés seront obligatoirement conservés lorsqu'ils se trouvent en limite séparative ou en bordure de voie et le cas échéant complétés. Seuls peuvent être admis les arasements nécessaires à l'accès au terrain et aux biseaux de visibilité

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- II).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- IV).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (Chapitre 3- V).

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Art R151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être 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.

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
A	Zone agricole générale	Cette zone correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage. Ce secteur comprend également les habitations et groupements d'habitations isolées.
AP	Secteur agricole destinée à la préservation des paysages identitaires	Ce secteur correspond aux espaces agricoles à forte valeur paysagère.
AY	Secteur agricole liée aux activités économiques industrielles et/ou artisanales isolées et de faible ampleur	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées destinés aux activités industrielles et/ou artisanales isolées et de faible à moyenne ampleur.
AV1	Secteur agricole liée aux aires d'accueil des gens du voyage	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées destinés aux aires d'accueil des gens du voyage.
AV2	Secteur agricole liée à aux terrains familiaux des gens du voyage	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées destinés aux terrains familiaux des gens du voyage.
AR	Secteur agricole dédié à la recherche et à l'enseignement	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées destinées aux activités de recherche et développement agricole ainsi qu'à l'enseignement.

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A les usages et affectations des sols, constructions et activités non mentionnés à l'article A I.2.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone A :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les usages, affectations des sols et activités destinés aux installations de production d'énergie photovoltaïque sous réserve de ne pas générer de la consommation foncière et de respecter le cadre règlementaire fixé en la matière par le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 ;
- l'extension des habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas :
  - pour une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 150m : 50 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
  - pour une habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 150m² : Un tiers de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H.
- la construction d'annexes à l'habitation, sous réserve :
  - qu'elle ne créée pas de logement supplémentaire ;
  - d'être située à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale ;
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² exception faite des piscines non couvertes ou dont la hauteur de l'abri ne dépasse pas 1,8m ;
  - que leur hauteur n'excède pas 5 mètres au point le plus haut de la toiture.
- L'extension des annexes dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de l'annexe existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
- Les piscines dont l'emprise au sol n'excède pas 50 mètres (hors aménagement connexes) ;
- Les abris pour animaux sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'il s'agisse d'une construction légère non maçonné, en bois et sans fondation et qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.
- le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, sous réserve :
  - que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment n'altèrent pas son identité architecturale ;
  - que le projet soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, station arboricole...) ;
  - du respect de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;
  - que la nouvelle destination soit liée :
    - à l'habitation, à la restauration, aux activités de service avec accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics pour les changements de destination de niveau 1 ;
    - à l'habitation ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics pour les changements de destination de niveau 2 ;
    - à l'habitation (gite ; chambre d'hôte) pour les changements de destination de niveau 3 et sous réserve que le projet soit complémentaire à l'activité agricole existante.
- les usages et affectations des sols, installations et activités destinées à l'exploitation du sous-sol sous réserve de s'inscrire dans le périmètre des trames repérées au plan de zonage au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme ;

Sont en outre admis sous conditions dans la zone A stricte :

- Les constructions destinées au logement, sous réserve :
  - qu'elles correspondent au logement de fonction de(s) l'exploitant(s) dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (un seul logement de fonction par exploitation) ;
  - qu'elles soient situées à moins de 100 mètres du site d'exploitation. Une distance supérieure peut être autorisée, sans excéder 300 mètres, si le projet se situe en continuité immédiate d'une ou plusieurs habitations existantes ;
  - que le(s) exploitant(s) ne dispose pas déjà d'un logement de fonction sur le site d'exploitation et que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 750 m².
- Les constructions, installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités forestières ou sylvicoles ;
- Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sous réserve que ces activités :
  - constituent le prolongement de l'acte de production ;
  - s'implantent sur l'unité foncière de l'exploitation à proximité immédiate du siège d'exploitation ;
  - Respectent les dispositions de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur AP :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m².

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur AR :

- La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :
  - qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière ;
  - que le logement soit intégré dans le volume d'un bâtiment d'activités
- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif, à l'hébergement, aux activités de bureau, de service avec accueil d'une clientèle ainsi qu'aux activités agricoles sous réserve d'être liées à la vocation de la zone

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur AY :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux commerces de gros, à l'industrie, à l'entrepôt aux activités de service avec accueil d'une clientèle et aux bureaux, sous réserve que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur AV1 :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux aires d'accueil des gens du voyage, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur AV2 :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux terrains familiaux des gens du voyage à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente ; c'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doivent permettre d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles et extensions doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites de tous boisements ou forêts.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'absence de risque pour la sécurité routière, il n'est pas fait application de cette règle en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entrainant pas de diminution de recul actuel.

Les piscines non couvertes et piscines couvertes dont la hauteur est inférieure à 1 mètre peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions et annexes accolées à une construction principale implantée entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, peuvent suivre le même alignement.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes soumises à déclaration préalable doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Des règles alternatives d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;

- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

3. HAUTEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Généralités

Les constructions principales et leurs extensions doivent garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;aux ouvrages techniques, cheminées, installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, à la mise en accessibilité et autres superstructures ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant. Les hauteurs maximales et minimales des constructions sont fixées en mètres ou par niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables)..

Annexes et extensions

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Hauteur exigée
A, AP	**Habitations :** La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation, d'hébergement ou d'hébergement touristique ne doit pas excéder un étage (R+1+combles) Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant.
AR, AY	La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
AV1 – AV2	La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

4. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière. Pour les STECAL, il s'agit de la surface de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi-H, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- Les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente ;

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Emprise au sol exigée
A, AP	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
AR, AY, AV1, AV2	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.

5. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

- P**our les constructions à destination de l'habitation** :

Les façades entièrement blanches ou de teintes vives pour les habitations sont interdites.

Les bardages sur les murs en pierre (pierre de taille ; moellon) sont interdits.

Les règles de teintes des façades s'appliquent également aux bardages.

- **Pour les autres destinations autorisées :**

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les constructions environnantes et le paysage agricole et naturel.

Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage agricole et naturel.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments seront imposées.

6. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes. Dans le cas des extensions les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Si des ouvertures en toiture sont créées donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, elles doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilités techniques avérées ou si un parti architectural d'une nouvelle construction le justifie.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE, SECTEUR ET DESTINATION

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- d'une bonne insertion dans leur environnement ;
- de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.

Les couleurs des toitures à pentes seront à dominante de schiste bleu-gris (ardoise). Cette disposition ne s'applique pas :

- pour la rénovation des toitures en tuile de bâtiments existants qui doivent maintenir leur aspect et leur forme. Les toitures des extensions et annexes de ces bâtiments peuvent être en tuile ou en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs.
- Pour toutes constructions situées sur la commune de Les Rairies et la commune déléguée de Daumeray (Morannes sur sarthe-Daumeray).

Pour les autres constructions :

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Les couleurs des toitures à pentes seront à dominante de schiste bleu-gris (ardoise).

7. CLOTURES

DISPOSITIONS GENERALES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme**.**

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être remis en état, entretenus ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

Pour les clôtures végétales, il sera fait usage d'essence locales et variées, adaptées au changement climatique. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit.

Les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (cf règlement PPRI en vigueur)

Les clôtures perméables sont encouragées pour permettre la libre circulation de la petite faune.

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, les espaces cités ci-dessous doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.
- Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (2° chapitre 4).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (4° Chapitre 3).

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Art R151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
N	Zone naturelle générale	Cette zone correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité écologique et ou paysagère du site.
NP	Secteur dédié à la valorisation du patrimoine bâti remarquable	Ce secteur correspond à des sites patrimoniaux remarquables (manoirs ; châteaux ; logis…) support de projet touristique et/ou de loisir.
NK	Secteur dédié aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Ce Secteur correspond aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
NT	Secteur dédié à l'hébergement touristique et aux activités de loisirs	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées comprenant des activités d'hébergement hôtelier ou touristique, de la restauration et des activités de loisirs.
NL	Secteur dédié à des espaces naturels de loisirs et à des équipements publics de loisirs	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en lien avec la présence d'activités de loisirs.
NEr	Secteur dédié à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables
NHl1	Secteur dédié aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant l'implantation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (R. 111-51 du Code de l'urbanisme)
NHl2	Secteur dédié aux résidences Légères de loisirs sans fondation	Ce secteur correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, permettant l'implantation de résidences Légères de loisirs sans fondation

I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1. INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N les installations de production d'énergie agrivoltaïque ainsi que les usages et affectations des sols, constructions et activités non mentionnés à l'article N I.2.

2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone N :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et service public, sous réserve :
  - qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux activités agricoles, sous réserve qu'il s'agisse d'une extension limitée d'une construction existante ;
- l'extension des habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas :
  - pour une habitation dont l'emprise au sol est inférieure à 150m : 50 m² de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
  - pour une habitation dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 150m² : Un tiers de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi-H.
- la construction d'annexes à l'habitation, sous réserve :
  - qu'elle ne créée pas de logement supplémentaire ;
  - d'être située à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale ;
  - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m² exception faite des piscines non couvertes ou dont la hauteur de l'abri ne dépasse pas 1,8m ;
  - que leur hauteur n'excède pas 5 mètres au point le plus haut de la toiture.
- L'extension des annexes dans la limite d'un tiers de l'emprise au sol de l'annexe existante à la date d'approbation du PLUi-H ;
- Les piscines dont l'emprise au sol n'excède pas 50 mètres (hors aménagement connexes)
- Les abris pour animaux sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure à 20 m², qu'il s'agisse d'une construction légère non maçonné, en bois et sans fondation et qui présente au moins une portion de façade ouverte sur l'extérieur.
- le changement de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage, sous réserve :
  - que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment n'altèrent pas son identité architecturale ;
  - que le projet soit situé à plus de 100 mètres de tout bâtiment ou installation agricole générant des nuisances (bâtiment d'élevage, station arboricole...) ;
  - du respect de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme ;
  - que la nouvelle destination soit liée à l'habitation, à la restauration, ou aux activité de service avec accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- les usages et affectations des sols, installations et activités destinées à l'exploitation du sous-sol sous réserve de s'inscrire dans le périmètre des trames repérées au plan de zonage au titre de l'article R. 151-34 du code de l'urbanisme ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole sous réserve que l'emprise au sol soit inférieure ou égale à 20 m² ;
- les usages et affectations des sols, constructions et activités liés et nécessaires à l'exploitation forestière.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NEr :

- les usages, affectations des sols et activités destinés aux installations de production d'énergie photovoltaïque sous réserve :
    - de ne pas générer de la consommation foncière et de respecter le cadre règlementaire fixé en la matière par le décret n° 2023-1408 du 29 décembre 2023 ;
    - de ne pas porter pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NL :

- les usages et affectations des sols, constructions, activités et changement de destination des constructions existantes destinés à la restauration, aux activités de service avec accueil d'une clientèle et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sous réserve :
    - d'être liés à des activités sportives, culturelles, de loisirs ou de tourisme ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NHl1 :

- les usages et affectations des sols, constructions destinés à des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (article R. 111-51 du code de l'urbanisme) sous réserve :
    - d'être autonome vis-à-vis des réseaux publics ;
    - d'être démontable et sans fondation générant une artificialisation des sols ;
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NHl2 :

- les usages et affectations des sols, constructions, activités destinées aux habitations légères de loisirs (HLL) sous réserve :
    - d'être autonome vis-à-vis des réseaux publics
    - d'être démontable et sans fondation générant une artificialisation des sols
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NP :

- les usages et affectations des sols, constructions, activités destinées aux activités de service avec accueil d'une clientèle, à la restauration aux hôtels et aux hébergements touristiques, sous réserve :
    - que le projet contribue à la valorisation architecturale et patrimoniale du site et qu'il s'inscrive de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
        - la composition entre le bâti et le végétal (allée centrale, axe de symétrie, etc.) ;
        - la présence d'éléments bâtis complémentaires de qualité contribuant à la structuration du site tels que : murs d'enceinte, grilles ouvragées, pavillons, gloriettes, orangeries, serres…
        - d'être complémentaire à la destination de la construction principale ;
- le changement de destination des constructions existantes sous réserve :
    - que la nouvelle destination soit liée à l'habitation, à la restauration, aux activité de service avec accueil d'une clientèle, aux hôtels et aux hébergements touristiques
    - que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment n'altèrent pas son identité architecturale ;
- les rénovations, extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées sous réserve de préserver et respecter l'harmonie d'ensemble et les éléments architecturaux de qualité.
- les usages et affectations des sols, constructions, activités destinées aux habitations légères de loisirs (HLL) sous réserve :
    - d'être autonome vis-à-vis des réseaux publics
    - d'être démontable et sans fondation générant une artificialisation des sols
    - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NT :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés à la restauration, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités de service avec accueil d'une clientèle, aux hôtels et aux hébergements touristiques, aux habitations légères de loisir sous réserve que le projet ne compromette pas la qualité des éléments naturels contribuant à son identité.

Sont en outre admis sous conditions dans le secteur NK :

- les usages et affectations des sols, constructions et activités destinés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux paysages agricoles et naturels environnant.

II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

1. PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES A L'ENSEMBLE DE LA ZONE ET SES SECTEURS

Les constructions, installations et aménagements doivent s'intégrer à leur environnement. Ainsi, et au titre de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « 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. ».

Une attention particulière sera apportée à l'adaptation de la construction à la pente ; c'est à la construction de s'adapter au terrain et non l'inverse. La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de celui-ci afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, ou agglomérés de ciment par exemple) est interdit.

Les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, peuvent déroger à certaines règles du présent article (matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, pentes de toits,…) Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée. Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions principales existantes.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doivent permettre d'assurer une bonne insertion dans l'environnement, en compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Sauf impossibilité technique, les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimal de 10 mètres à partir des limites de tous boisements ou forêts.

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de 10 mètres de l'alignement des routes départementales ;
- de 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

Sous réserve de l'absence de risque pour la sécurité routière, il n'est pas fait application de cette règle en cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant n'entrainant pas de diminution de recul actuel.

Les piscines non couvertes et piscines couvertes dont la hauteur est inférieure à 1 mètre peuvent s'implanter librement dès lors qu'elles s'intègrent dans leur environnement (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).

REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions et annexes accolées à une construction principale implantée entre 0 et 3 mètres de la limite séparative, peuvent suivre le même alignement.

Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les annexes soumises à déclaration préalable doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Des règles alternatives d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent être exigées :

- Pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter différemment, à condition de respecter l'harmonie générale et d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité ou l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers, …), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- En cas de marge de recul minimum imposé par le Règlement de Voirie Départementale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

3. HAUTEUR

Généralités

La hauteur maximale et la hauteur minimale des constructions principales et leurs extensions doivent garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et de services publics qui peuvent disposer de hauteurs différentes, à condition d'assurer une parfaite intégration du projet dans son environnement bâti ;aux ouvrages techniques, cheminées, installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable, à la mise en accessibilité et autres superstructures ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant. Les hauteurs maximales et minimales des constructions sont fixées en mètres ou par niveaux (ex : Rez-de-Chaussée + 2 étages + combles ou attiques aménageables).

Annexes et extensions

La hauteur maximale des annexes aux constructions principales destinées à l'habitation ne peut excéder 3.5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour les extensions, la hauteur maximale autorisée est celle du bâtiment sur lequel elles s'adossent.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Hauteur exigée
N, NL, NEr, NP,	**Habitations :** La hauteur maximale des constructions principales à usage d'habitation, d'hébergement ou d'hébergement touristique ne doit pas excéder un étage (R+1+combles) Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, les hauteurs maximales autorisées pour les extensions sont celles du bâtiment existant. **Autres constructions** La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres à l'égout des toits ou à l'acrotère.

NHI 1 / NHI2	La hauteur des constructions est limitée à 4,5 mètres maximum à l'égout des toits ou à l'acrotère.
NT / NK	La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres maximum à l'égout des toits ou à l'acrotère.

4. EMPRISE AU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

L'unité géographique de référence pour calculer l'emprise au sol d'une construction est l'unité foncière. Pour les STECAL, il s'agit de la surface de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.

Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les unités foncières comprenant des équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les unités foncières où l'emprise au sol ne respectent pas les dispositions générales à la date d'approbation du PLUi-H, dans la limite d'une majoration des volumes existants de 20%.
- Les réhabilitations ou reconstruction à emprise au sol équivalente ;

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Libellé de la zone	Emprise au sol exigée
N, NEr	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
NL, NHI1, NHI2, NP	L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% maximum de la superficie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.
NT	L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% maximum de la superficie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.
NK	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% maximum de la superficie de l'unité foncière comprise dans le périmètre du STECAL.

5. FAÇADE

DISPOSITIONS GENERALES

Afin de préserver le paysage dans lequel s'insère le projet, les façades donnant sur voie doivent être conçues, tant par l'aspect des matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassements, en harmonie avec les façades des constructions voisines.

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles les constructions environnantes et le paysage.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE ET SECTEUR

Pour les constructions à destination de l'habitation :

Les façades entièrement blanches ou de teintes vives pour les habitations sont interdites.

Les bardages ne sont autorisés sur les constructions neuves.

Les règles de teintes des façades s'appliquent également aux bardages.

Pour les autres destinations autorisées :

Sont interdites les constructions ne présentant pas une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les constructions environnantes et le paysage agricole et naturel.
Les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage agricole et naturel.
Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments seront imposées.

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant et notamment :

- Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction,
- Alléger les volumes.

Les dépôts doivent être masqués par un écran végétal constitué d'essences variées.

Le cas échéant, des mesures visant à la bonne intégration paysagère des bâtiments pourront être imposées.

6. TOITURES

DISPOSITIONS GENERALES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions environnantes. Dans le cas des extensions les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Si des ouvertures en toiture sont créées donnant sur les voies ou emprises publiques ou privées, elles doivent respecter le rythme vertical des ouvertures de façade. Des adaptations peuvent être admises en cas d'impossibilités techniques avérées ou si un parti architectural d'une nouvelle construction le justifie.

Les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques), ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable accessoires à une ou plusieurs construction(s), doivent faire l'objet d'une insertion soignée.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE, SECTEUR ET DESTINATION

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- d'une bonne insertion dans leur environnement ;
- de mettre en place un dispositif dissimulant la toiture et les équipements techniques installés, à l'exception des terrasses végétalisées.

Les couleurs des toitures à pentes seront à dominante de schiste bleu-gris (ardoise). Cette disposition ne s'applique pas :

- pour la rénovation des toitures en tuile de bâtiments existants qui doivent maintenir leur aspect et leur forme. Les toitures des extensions et annexes de ces bâtiments peuvent être en tuile ou en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs.
- Pour toutes constructions situées sur la commune de Les Rairies et la commune déléguée de Daumeray (Morannes sur sarthe-Daumeray).

- **Pour les autres constructions :**

L'utilisation de matériaux précaires ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.

Les couleurs des toitures à pentes seront préférentiellement à dominante de schiste bleu-gris (ardoise).

7. CLOTURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble, lotissements et groupes d'habitation, si les règles diffèrent de celles présentées ci-dessous, les règlements particuliers qui accompagnent ces opérations urbaines doivent définir les types des clôtures admises afin de garantir l'homogénéité des réalisations.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée tant dans sa hauteur que son aspect.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre, doivent être remis en état, entretenus ou conservés. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction (accès, garage, etc.).

Pour les clôtures végétales, il sera fait usage d'essence locales et variées, adaptées au changement climatique. Les haies monospécifiques sont interdites.

Les toiles ou films plastiques, et les matériaux provisoires est interdite. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, plaques de ciment…) est interdit.

Les lamelles en plastique destinées aux panneaux soudés sont interdites.

Les clôtures y compris les portails et portillons doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes (front urbain ou paysage de jardin environnant). Toutefois, en fonction du contexte environnant, des hauteurs et/ou aspects spécifiques pourront être autorisés ou exigés pour une meilleure intégration dans l'environnement bâti ou paysager.

En zone inondable, les clôtures doivent être perméables de manière à permettre le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (cf règlement PPRI en vigueur)

Libre circulation des animaux sauvages

« Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.»

8. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…).

OBLIGATION EN MATIERE DE PLANTATION ET D'INTEGRATION PAYSAGERE

Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- les espaces libres de toute construction ;
- les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- les aires de stockage ;
- les installations techniques.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation).

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions règlementaires liées au stationnement sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (2° chapitre 4).

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIES, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les voies publiques ou privées sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (3° Chapitre 3).

2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions règlementaires liées à la desserte par les réseaux sont définies au sein des dispositions règlementaires communes à toutes les zones (4° Chapitre 3).

CHAPITRE 9 : ANNEXES

I. ANNEXE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS POUVANT ETRE REGLEMENTEES - ARRETE DU 10 NOVEMBRE 2016

L'arrêté du 10 novembre 2016 mars dans sa dernière version (arrête du 23 mars 2023) définit les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article R.151-29 du code l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous destination que le local principal.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

Les sous-destinations « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y

élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination “ autres hébergements touristiques ” recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination “ lieux de culte ” recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif et services publics ". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

II. ANNEXE 2 : SECURISATION DES INFRASTRUCTURES DE STATIONNEMENT DES VELOS DANS LES BATIMENTS - ARRETE DU 30 JUIN 2022

Article 1 : Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Article 2 : Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe. Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives.

Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements :

- est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint ;
- correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

Article 3 : Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

Article 4 : Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

ANNEXE

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

III. ANNEXE 3 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET AUTRES INFORMATIONS

1. RISQUE DE RETRAIT -GONFLEMENT DES ARGILES

Des études conduites par le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) – Service géologique régional ont montré que le département de Maine-et-Loire était concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions.

Le territoire communautaire est concerné par des niveaux d'aléas allant de faible à fort, suivant des axes traversants Nord-Est / Sud-Ouest (cf. cartographie annexe et rapport de présentation du PLUi-H). Le rapport de présentation du PLUi-H évoque ce phénomène afin de garantir l'information des futurs constructeurs ou propriétaires existants. Ainsi, le présent règlement rappelle que des dispositions constructives sont à prendre en compte au vu de la nature argileuse des sols. lien vers

D'autre part, plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été pris sur le territoire.

Plus d'informations : https://www.georisques.gouv.fr/

2. RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Ce risque concerne les communes de Cornillé-les-Caves, Jarzé-Villages (Jarzé et Lué-en-Baugeois), Marcé, Les Rairies, Seiches-sur-le-Loir et Tiercé.

Les fiches communales détaillées Communauté de communes Anjou, Loir et Sarthe – Porter à la connaissance 10/12/2019 94/108 issues de ces études et les données numériques sont téléchargeables sur le site internet des services de l'État : **https://www.maine-et-loire.gouv.fr/ (rubrique mouvements de terrain / atlas des cavités souterraines)**

3. RISQUE SISMIQUE

Une cartographie sismique a été élaborée en 2012 au niveau national. Le Nord du département, dont le territoire d'Anjou Loir et Sarthe, est en aléa faible. Cette cartographie sert de support à un zonage sismique réglementaire ; les règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur à compter du 1er mai 2011.

A noter que cette information n'a pas d'incidence sur le droit des sols, car des dispositions constructives seront à prendre par les pétitionnaires. Ce sont des obligations qui s'appliquent aux nouvelles constructions et aux travaux de remplacement ou d'ajout des éléments non structuraux (balcons ou extensions par exemple).

Plus d'informations : https://www.georisques.gouv.fr/

4. RISQUE DE FEUX DE FORET

Ce risque est recensé sur **les communes de Durtal et Seiches-sur-le-Loir** à une sensibilité élevée et sur les communes de **Montigné-les-Rairies et Jarzé-Villages** (communes déléguées de Beauvau et Jarzé) à une sensibilité moyenne.

Plus d'informations : https://www.georisques.gouv.fr/

5. RISQUE LIE AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Ce risque, consécutif à un accident susceptible de se produire par voie routière ou ferroviaire, sur le parcours des autres infrastructures de t UYaux de transport, ou sur place entre bâtiments, est signalé dans le DDRM mis à jour en 2013. La carte du DDRM a été actualisée en calculant pour chaque territoire communal cette intensité d'aléa. Les itinéraires dits principaux, dans la mesure où ils supportent les plus grands flux de transport de matières dangereuses, sont signalés : il convient d'éviter l'urbanisation à proximité de ces itinéraires pour en limiter le risque.

6. RISQUE INDUSTRIEL

En application de la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 concernant les risques technologiques autour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

- La société ALLOGA (ex DEPOLABO), implantée à Seiches-sur-le-Loir, a fait l'objet d'un porter à connaissance en date du 2 mars 2018,
- La société GINGER (ex LOGISTIPARC), implantée à Durtal, a fait l'objet d'un porter à connaissance en date du 2 mars 2018 également,

Les phénomènes « risques » produisent des effets plus ou moins graves en fonction de leur distance avec l'origine du risque. Il conviendra d'appliquer les préconisations en matière de maîtrise de l'urbanisation autour de l'installation classée des deux sociétés et de rester vigilant et prudent sur les projets en limite de zone d'exposition aux risques et d'éloigner autant que possible les projets importants ou sensibles.

7. RISQUE D'EXPLOSION DE POUSSIERES DES SILOS DE STOCKAGE DE CEREALES

Comme tous les stockages de céréales, les silos soumis à autorisation présentent un risque d'explosion de poussières qui pourrait avoir des conséquences sur l'environnement immédiat du site, en l'absence de maîtrise de l'urbanisation.

Afin de prendre en compte ce phénomène dangereux, il est proposé de retenir un périmètre d'isolement correspondant à 1,5 fois la hauteur des capacités de stockage et des tours de manutention, sans être inférieur à une distance minimale. Celle-ci pourrait être de 25 mètres pour les silos plats et de 50 mètres pour les silos verticaux (hauteur des parois latérales retenant les produits supérieurs à 10 mètres).

Dans ce périmètre, il conviendra de veiller en particulier à proscrire les constructions suivantes : habitations, immeubles occupés par des tiers, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, voies de communication, voies ferrées, ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

8. RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT D'HYDROCARBURES ET DE GAZ

Deux porter à connaissance sont à prendre en compte :

- celui pour la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides qui concerne les communes d'Étriché et Morannes-sur-Sarthe – Daumeray (commune déléguée de Morannes) ;
- celui pour les canalisations de transport de gaz naturel qui concerne les communes de Tiercé, Baracé, Cornillé les caves, Durtal, Morannes-sur-Sarthe – Daumeray (commune déléguée de Daumeray), Huillé-Lézigné (commune déléguée de Huillé), Jarzé-Villages (commune déléguée de Jarzé), Marcé, Montreuil-sur-Loir, La Chapelle-Saint-Laud, Seiches-sur-le-Loir et Sermaise.

9. RAYONNEMENT ELECTROMAGNETIQUE DES LIGNES A HAUTE TENSION

Dans son avis du 29 mars 2010, l'Agence Française de Sécurité Sanitaire de l'Environnement et du Travail (AFSSET) estime « qu'il est justifié, par précaution, de ne plus augmenter le nombre de personnes sensibles exposées autour des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions et de limiter les expositions ». Elle ajoute que « cette recommandation peut prendre la forme de la création d'une zone d'exclusion de nouvelles constructions d'établissements recevant du public qui accueillent des personnes sensibles d'au minimum 100 mètres de part et d'autre des lignes de transport d'électricité à très hautes tensions ».

Considérant que les personnes sensibles (femmes enceintes, enfants, malades...) ne sont pas seulement présentes dans l'ERP, il apparaît nécessaire d'étendre cette recommandation **aux zones destinées à être habitées, en déclarant inconstructibles pour cet usage une bande de 100 mètres de part et d'autre des lignes**. Cet éloignement contribuera également à limiter les risques de nuisances sonores susceptibles d'être ressenties par les riverains de cet équipement.

Rappel de la servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4) : **Les lignes HTA et HTB sont les suivantes :**

- liaison 90 kV n° 1 Baugé – La Corbière : Cornillé-les-Caves, Corzé, Sermaise

- liaison 90 kV n° 1 La Corbière – Montreuil-sur-Loir : Corzé, Montreuil-sur-Loir
- liaison 90 kV n° 2 La Corbière – Montreuil-sur-Loir : Montreuil-sur-Loir
- liaison 90 kV n° 1 Montreuil-sur-Loir – Sablé-sur-Sarthe : Montreuil-sur-Loir, Morannes-sur-Sarthe – Daumeray, Tiercé
- poste de liaison 90 kV Montreuil-sur-Loir

10. RISQUE RADON

Le radon est un gaz cancérogène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants.

Toutes les communes sont donc concernées par le risque radon.

Pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, il est recommandé :

- D'assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, plancher et passage de canalisations) ;
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé ;
- Éviter les constructions de pièce de vie en sous-sol (sauf si ces pièces sont aérées en permanence) ;
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.