

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

# ZONE UA

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

- **A Mayenne, Lassay-les Châteaux et Martigné sur Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

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

##### Dispositions particulières ou alternatives

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

règle.

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

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

### Champ d'application

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

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

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UA -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UA -8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### Dispositions générales

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

#### **Toitures**

##### **Tous bâtiments**

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

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

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

##### **Bâtiments techniques**

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

##### **Bâtiments d'habitation**

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

### **Clôtures**

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

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

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

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

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

## **2. Dispositions particulières**

### **Restauration des bâtiments existants :**

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

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

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

### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

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

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

#### Dispositions générales

- Au moins 30% des espaces libres du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Ce ratio est porté à 20 % des espaces libres :
  - ❖ Sur les terrains bordés par un linéaire de « commerce, artisanat, services » ;
  - ❖ Si au moins la moitié de l'emprise bâtie totale est dédiée à une autre destination que le logement.
  - ❖ Sur les terrains d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup>.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

#### Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations d'essence locale.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface doivent contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement ; celles comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

#### Espaces verts protégés

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

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

### Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

### Dispositions particulières

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## Sous-section 2.4. : Stationnement

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

#### Champ d'application

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

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

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

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

### Stationnement des vélos

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

## Section 3 : Equipements et réseaux

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

#### Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

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

### **Alimentation en Eau**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

# ZONE UB

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

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

##### Dispositions particulières ou alternatives

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

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

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

### Champ d'application

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

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

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UB -7 : Emprise au sol des constructions

### Dispositions générales

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - 60% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m<sup>2</sup>.
  - 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> et plus.
- **En secteurs UBa**, l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 30% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Dispositions particulières

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

## Article UB -8 : Hauteur des constructions

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

### **Façades**

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

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

### **Toitures**

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

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

### **Clôtures**

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

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

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

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

## **2. Dispositions particulières**

### **Restauration des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

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

#### **Dispositions générales**

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
  - 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m<sup>2</sup>.
  - 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> et plus.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des

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

### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

#### **Espaces verts protégés**

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

#### **Haies protégées :**

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

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

#### **Dispositions générales**

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

- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

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

#### **Champ d'application**

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

#### **Dispositions générales**

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

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

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

### Stationnement des vélos

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

## Section 3 : Equipements et réseaux

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

#### Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **Alimentation en Eau**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

# ZONE UC

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- Autres communes sans objet.

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

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

**Sauf dispositions graphiques contraires figurant sur le plan de zonage :**

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

##### Dispositions particulières ou alternatives

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

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

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

### Champ d'application

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

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

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UC -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## Article UC -8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### Dispositions générales

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

#### **Façades**

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

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

#### **Toitures**

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

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

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

### **Clôtures**

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

## **2. Dispositions particulières**

### **Restauration des bâtiments existants :**

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

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

### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

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

#### Dispositions générales

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

#### Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

#### Espaces verts protégés

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

maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 m.

#### **Haies protégées :**

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

#### **Arbres isolés protégés**

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

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

#### **Dispositions générales**

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseau collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

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

- Les aménagements permettant l’infiltration des eaux pluviales ne s’imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l’opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UC -15 : Obligation de réalisation d’aires de stationnement

#### Champ d’application

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

#### Dispositions générales

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

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

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

#### Stationnement des vélos

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

## Section 3 : Equipements et réseaux

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

### Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

### Alimentation en Eau

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

### Assainissement des eaux usées

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

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

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

# ZONE UD

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

### Article UD -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### Article UD -8 : Hauteur des constructions

#### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### Dispositions générales

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

#### Dispositions particulières

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

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

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

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

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

### **Aspect et matériaux**

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

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

### **Façades**

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

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

### **Toitures**

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

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

### **Clôtures**

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

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

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

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

#### Dispositions générales

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

#### Plantations et aménagements paysagers

- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

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

#### Haies protégées

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

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

#### Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

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

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article UD -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Dispositions générales pour le stationnement automobile**

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

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

#### **Normes de stationnement des vélos**

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

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

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

#### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

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

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

#### **Alimentation en Eau**

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

#### **Assainissement des eaux usées**

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

#### **Assainissement des eaux pluviales**

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle, par des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons, noues paysagères, stockage pour réutilisation...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.
- Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est obligatoire, par des dispositifs appropriés.
- **Mayenne** : En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaire, le débit de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute nouvelle opération d'aménagement ou toute construction, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les

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

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

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

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

# ZONE UE

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

ou d'aménagement d'espace public ;

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

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

##### Dispositions particulières

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

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

##### Champ d'application

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UE -7 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UE -8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

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

#### Dispositions générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### Aspect et matériaux

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

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

#### Façades

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

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

#### Toitures

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

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

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

#### Percement des façades et toitures

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

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

#### Clôtures

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : *les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.*

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- La marge de recul en façade des voies nationales et départementales doit recevoir un traitement paysager incluant la plantation d'arbres et d'arbustes.
- En aucun cas, la marge de recul ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou stockage.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

### **Espaces verts protégés**

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

### **Haies protégées :**

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

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

### **Dispositions générales**

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.

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

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

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

#### **Stationnement des automobiles**

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

#### **Stationnement des vélos**

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

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

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

#### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

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

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

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

#### **Alimentation en Eau**

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

#### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

# ZONE UH

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### Champ d'application

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

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

##### Dispositions générales

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

##### Dispositions particulières ou alternatives

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

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

##### Champ d'application

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

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH -7 : Emprise au sol des constructions**

#### **Dispositions générales**

- L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :
  - 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m<sup>2</sup>.
  - 40% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> et plus.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **Dispositions particulières**

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

### **Article UH -8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

#### **Dispositions générales**

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

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

#### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

#### **Façades**

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

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

#### **Toitures**

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

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

### **Clôtures**

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

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

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

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

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

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

## **2. Dispositions particulières**

### **Restauration des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

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

##### Dispositions générales

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
  - 35 % de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m<sup>2</sup>.
  - 50 % de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> et plus.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

##### Plantations et aménagements paysagers

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

### Espaces boisés classés

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

### Haies protégées :

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

### Arbres isolés protégés

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

### Chemins protégés

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

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

### Dispositions générales

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.

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

**Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

**Sous-section 2.4. : Stationnement**

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

**Champ d'application**

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

**Dispositions générales**

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

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

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

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

### **Stationnement des vélos**

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

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

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

#### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

#### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

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

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

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

### **Alimentation en Eau**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

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

# ZONE AUh

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

- **A Mayenne** : les opérations de construction de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et créant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 30% de la Surface de plancher de logement à destination de logement locatif social.
- **Autres communes** : il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

### Champ d'application

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

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

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

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

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

### Champ d'application

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

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

### Dispositions générales

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

### Dispositions particulières

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

## Article AUh -7 : Emprise au sol des constructions

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

- 60% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m<sup>2</sup>.
- 50% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> et plus.
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article AUh -8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **Dispositions générales**

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

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

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

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

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **Aspect et matériaux**

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

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

### **Façades**

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

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

### **Toitures**

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

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

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

### **Clôtures**

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

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

Les clôtures sur rue sont constituées soit :

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

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

Les murs maçonnés hors moellons devront être enduits.

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

NB : les nouvelles exigences de performance énergétiques de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

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

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

#### **Dispositions générales**

- Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :
  - 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m<sup>2</sup>.
  - 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup> et plus.
- Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14)
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

#### **Plantations et aménagements paysagers**

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage liées aux activités économiques existantes et futures (artisanat) doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

##### **Haies protégées :**

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

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

##### **Dispositions générales**

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

ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.

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

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

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

#### **Champ d'application**

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

#### **Dispositions générales**

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

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

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

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

### Stationnement des vélos

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

## Section 3 : Equipements et réseaux

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

#### Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

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

#### Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

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

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

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

### **Alimentation en Eau**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

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

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

# ZONE AUe

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### **Champ d'application**

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

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

##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

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

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

##### **Champ d'application**

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

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

##### **Dispositions générales**

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

##### **Dispositions particulières**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article AUe -7 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article AUe -8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### **Dispositions générales**

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

### **Dispositions particulières**

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

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

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

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

### **Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### **Aspect et matériaux**

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

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

### **Façades**

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

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

### **Toitures**

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

### **Clôtures**

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

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

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

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

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle-

NB : *les nouvelles exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) s'appliqueront à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021.*

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

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

#### **Dispositions générales**

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

#### **Plantations et aménagements paysagers**

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

incluant la plantation d'arbres et d'arbustes.

- En aucun cas, la marge de recul ne pourra être utilisée comme aire de dépôt et/ou stockage.
- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.
- La plantation d'un arbre est imposée par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (incluant les arbres existants conservés ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 5 m<sup>2</sup>.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage. Ces plantations comptent aussi au titre des exigences mentionnées au paragraphe précédent.
- Les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnées de la plantation d'une haie multi-strates sur au moins 75% du linéaire de façade.

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

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

#### **Espaces verts protégés**

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

#### **Haies protégées :**

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

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

#### **Dispositions générales**

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

- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

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

#### **Stationnement des automobiles**

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

#### **Stationnement des vélos**

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

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

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

#### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- Aucun accès ne pourra être autorisé :
  - ❖ sur les voies publiques ayant le statut de route express (nationale, départementale ou communale) en dehors des points prévus et aménagés à cet effet ;
  - ❖ à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

#### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

### **Article AUe -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Alimentation en Eau**

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

#### **Assainissement des eaux usées**

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

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

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété, sauf impossibilité technique démontrée.
- Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

- Les voies de desserte à réaliser et destinées à être ouvertes à la circulation piétonne ou motorisée devront être équipées d'un système d'éclairage public.

# ZONE 2 AU

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

### Article 2AU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

#### Sont interdits dans toute la zone 2AU :

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

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

- Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux autres que ceux énumérés ci-dessous ne sont autorisés que dans le cadre d'une procédure ultérieure de modification du PLUI de Mayenne Communauté.
- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, sous réserve :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;
  - d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.
- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol

sont interdits à l'exception :

- ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
  - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
  - ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
  - ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
  - ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
  - ❖ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

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

### Article 2AU -3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

#### Article 2AU -4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article 2AU -5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article 2AU -6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

#### Article 2AU -7 : Emprise au sol des constructions

Sans objet.

### Article 2AU -8 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

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

### Article 2AU -9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### Article 2AU -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Sans objet.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

### Article 2AU -12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Il n'est pas fixé de règle.

### Article 2AU -13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

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

#### Haies protégées :

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

linéaire détruit ;

- ❖ en utilisant des essences locales.

## **Article 2AU -14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **Dispositions générales**

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eau pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseaux collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

### **Dispositions particulières**

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article 2AU -15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

Sans objet.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

### **Article 2AU -16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques**

### **Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

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

### **Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

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

## **Article 2AU -17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **Alimentation en Eau**

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

### **Assainissement des eaux usées**

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

- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié

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

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

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN ZONES  
AGRICOLES (A)**

# ZONE A

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

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

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article A-2.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- **En secteur Ap** : les constructions ou installations nouvelles de toute nature, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou considérées comme le prolongement de l'activité de l'exploitant agricole.
- Sont interdits sur les terrains concernés par **une trame « zh »** : tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - les affouillements, exhaussements
  - l'assèchement\* (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
  - les dépôts divers
  - la création de plans d'eau artificiels
  - l'imperméabilisation des sols \*
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée).

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

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

**Zone A, tous secteurs :**

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels des paysages.
- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - ❖ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ❖ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

**Zone A, à l'exception des secteurs Ap et des secteurs couverts par la trame « zh » :**

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions, installations et aménagements à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux liés à une activité agricole et lorsqu'ils permettent le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation agricole et implantée sur la même unité foncière ;
- Les locaux accessoires aux exploitations agricoles correspondant à l'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ être nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - ❖ être justifiées par la nécessité d'une présence permanente et rapprochée de l'exploitant sur son exploitation ;
  - ❖ dans la limite d'une construction par exploitation, portée à 2 constructions maximum dans le cas d'exploitation sociétaire.
- Les extensions des habitations existantes et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - ❖ dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ;
  - ❖ dans un périmètre de 40 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.
- Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
  - ❖ Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - ❖ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement (*sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF\**).
- Les destinations « habitation », « hébergement hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle », « l'artisanat et le commerce de détail » ainsi que « autres équipements recevant du public », lorsqu'elles procèdent :
  - ❖ de travaux sur un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces destinations,
  - ❖ d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- les installations classées liées :
  - ❖ aux activités agricoles et aux équipements d'intérêt collectif,
  - ❖ à la gestion des déchets et leurs bâtiments d'exploitation,
  - ❖ à la gestion de l'assainissement et leurs bâtiments d'exploitation, et à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines et d'urbanisation future.
- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception :
  - ❖ des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides ;
  - ❖ des aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère

et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :

- ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
- ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
- ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- ❖ Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides peuvent toutefois être autorisés après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.

**Dispositions applicables dans les STECAL :**

|       | Commune                 | Nom                  | Surf (ha) | Destination                     |
|-------|-------------------------|----------------------|-----------|---------------------------------|
| AR1   | Aron                    | Le Panveaud          | 2,88      | Logement                        |
| AR2   | Aron                    | La Briqueterie       | 0,20      | Logement/GDV                    |
| AR3   | Aron                    | La Filousière        | 0,21      | Logement/GDV                    |
| AR5   | Aron                    | DIRO                 | 1,53      | Equipements d'intérêt collectif |
| AR6   | Aron                    | sud D 35/Le Ribay    | 1,24      | Logement                        |
| CP1   | Champéon                | Le Petit Frêne       | 0,33      | Logement                        |
| CP2   | Champéon                | Le Bourgneuf         | 0,04      | Logement                        |
| CG    | Charchigné              | La Reigniere         | 0,10      | Logement                        |
| CT    | Contest                 | La Maçonnerie        | 0,77      | Logement (Chgt de destination)  |
| GZ    | Grazay                  | Rte de Marcillé      | 1,20      | Logement                        |
| JB    | Jublains                | Moulin Neuf          | 0,32      | Logement (Chgt de destination)  |
| LBM1  | La Bazoge-Montpinçon    | La Chauvrie          | 0,64      | Logement                        |
| LBM2  | La Bazoge-Montpinçon    | Les Hautes Chapelles | 0,37      | Logement (Chgt de destination)  |
| LCT3  | Lassay-les-Châteaux     | Les Besnieres        | 0,13      | Logement                        |
| LCT1  | Lassay-les-Châteaux     | La Saminière         | 0,16      | Artisanat                       |
| LCT2  | Lassay-les-Châteaux     | Les Barries          | 0,53      | Artisanat                       |
| LR    | Le Ribay                | La Hayère            | 0,56      | Artisanat                       |
| MLV2  | Marcillé-la-Ville       | La Loge              | 1,25      | Artisanat                       |
| MLV1  | Marcillé-la-Ville       | Belau                | 1,35      | Artisanat                       |
| MP1   | Montreuil-Poulay        | Le Petit Benetouze   | 1,71      | Artisanat                       |
| MP2   | Montreuil-Poulay        | La Coquelinère       | 0,98      | Logement (Chgt de destination)  |
| RG2   | Rennes en Grenouilles   | Le hameau est        | 0,11      | Logement                        |
| RG1   | Rennes-en-Grenouilles   | Le hameau ouest      | 0,06      | Logement                        |
| RG3   | Rennes-en-Grenouilles   | Le Bourg             | 0,13      | Logement                        |
| SC    | Sacé                    | Ludray               | 0,31      | Artisanat                       |
| SGB1  | Saint-Georges-Buttavent | Doiron               | 0,74      | Logement                        |
| SGB3  | Saint-Georges-Buttavent | La Jouselière        | 0,67      | Artisanat                       |
| SGB5  | Saint-Georges-Buttavent | La Butte             | 0,15      | Artisanat                       |
| SGB6  | Saint-Georges-Buttavent | La BriquetterieRN12  | 1,53      | Artisanat                       |
| SGB8  | Saint-Georges-Buttavent | La Grande Fosse      | 1,53      | Artisanat                       |
| SGB9  | Saint-Georges-Buttavent | La Grande Haltière   | 0,39      | Artisanat                       |
| SGB10 | Saint-Georges-Buttavent | La Biguetière        | 0,25      | Artisanat                       |

|       |                         |                 |      |           |
|-------|-------------------------|-----------------|------|-----------|
| SGB11 | Saint-Georges-Buttavent | La Paponnière   | 0,59 | Artisanat |
| SGB12 | Saint-Georges-Buttavent | La gare         | 0,54 | Artisanat |
| SGB13 | Saint-Georges-Buttavent | Le Pigeon Blanc | 0,53 | Artisanat |
| SMB1  | Sainte-Marie-du-Bois    | D216            | 0,27 | Artisanat |
| SMB2  | Sainte-Marie-du-Bois    | Dougebert       | 0,17 | Artisanat |
| SMB3  | Sainte-Marie-du-Bois    | La Guyonnière   | 0,55 | Artisanat |
| TF    | Thuboeuf                | Le Gérard       | 0,13 | Artisanat |

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

##### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Ce recul peut être différent dans les cas suivants :
  - respecter le même recul (à 0,5m près) que celui d'une construction existante sur un terrain voisin ;
  - assurer le respect des règlements de voirie spécifiques aux axes nationaux, départementaux et communaux
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en recul minimum de 100 m par rapport à l'axe de la RN 162 (sauf à Martigné-sur-Mayenne où ce recul est réduit à 75 m) et en recul de 75 m par rapport à celui des axes suivants : RN12, RD 23 et RD 35.)

Cette règle ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- 6° Pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

##### Dispositions particulières

- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au

présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

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

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

### Dispositions générales

- Les constructions à destination d'activités agricoles doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 5m de toutes limites séparatives.
- Les autres constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur limite(s) séparative(s). La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.

### Dispositions particulières

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximum de 50 m comptés depuis la façade d'un bâtiment agricole existant (hors bâtiment d'élevage, vis-à-vis desquels la distance minimum est de 95 m). cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.
- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

## Article A-7 : Emprise au sol des constructions

### Dispositions générales

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif.
- Pour les constructions à destination de logement, Le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limité à :
  - ❖ + 50 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de 100 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol ;
  - ❖ + 30 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans dépasser une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup>.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des constructions et installations à destination d'entrepôts et de locaux commerciaux permettant le développement d'une activité de transformation, de conditionnement ou de vente des produits issus de l'exploitation est limité à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière.

### Dispositions particulières

- Dans les STECAL.

|     | Commune | Nom            | Surf (ha) | Emprise au sol maximum (m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------|----------------|-----------|--|
| AR1 | Aron    | Le Panveaud    | 2,88      | 40 % du terrain                          |
| AR2 | Aron    | La Briqueterie | 0,20      | 30 % du terrain                          |

|       |                         |                      |      |   |
|-------|-------------------------|----------------------|------|---|
| AR3   | Aron                    | La Filouisière       | 0,21 | 30 % du terrain   |
| AR5   | Aron                    | DIRO                 | 1,53 | 5 000 m <sup>2</sup>  |
| AR6   | Aron                    | sud D 35/Le Ribay    | 1,24 | 40 % du terrain   |
| CP1   | Champéon                | Le Petit Frêne       | 0,33 | 40 % du terrain   |
| CP2   | Champéon                | Le Bourgneuf         | 0,04 | 40 % du terrain   |
| CG    | Charchigné              | La Reigniere         | 0,10 | 40 % du terrain   |
| CT    | Contest                 | La Maçonnerie        | 0,77 | Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A |
| GZ    | Grazay                  | Rte de Marcillé      | 1,20 | 40 % du terrain   |
| JB    | Jublains                | Moulin Neuf          | 0,32 | Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A |
| LBM1  | La Bazoge-Montpinçon    | La Chauvrie          | 0,64 | 40 % du terrain   |
| LBM2  | La Bazoge-Montpinçon    | Les Hautes Chapelles | 0,37 | Pas d'autres possibilités d'extension que celles permises en zone A |
| LCT3  | Lassay-les-Châteaux     | Les Besnieres        | 0,13 | + 40 % du terrain   |
| LCT1  | Lassay-les-Châteaux     | La Saminière         | 0,16 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| LCT2  | Lassay-les-Châteaux     | Les Barries          | 0,53 | + 500 m <sup>2</sup>  |
| LR    | Le Ribay                | La Hayère            | 0,56 | + 500 m <sup>2</sup>  |
| MLV2  | Marcillé-la-Ville       | La Loge              | 1,25 | + 1 000 m <sup>2</sup>  |
| MLV1  | Marcillé-la-Ville       | Belau                | 1,35 | + 1 000 m <sup>2</sup>  |
| MP1   | Montreuil-Poulay        | Le Petit Benetouze   | 1,71 | + 1 000 m <sup>2</sup>  |
| MP2   | Montreuil-Poulay        | La Coquelinère       | 0,98 | Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone A  |
| RG2   | Rennes en Grenouilles   | Le hameau est        | 0,11 | 40 % du terrain   |
| RG1   | Rennes-en-Grenouilles   | Le hameau ouest      | 0,06 | 40 % du terrain   |
| RG3   | Rennes-en-Grenouilles   | Le Bourg             | 0,13 | 40 % du terrain   |
| SC    | Sacé                    | Ludray               | 0,31 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB1  | Saint-Georges-Buttavent | Doiron               | 0,74 | 40 % du terrain   |
| SGB3  | Saint-Georges-Buttavent | La Jouselière        | 0,67 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB5  | Saint-Georges-Buttavent | La Butte             | 0,15 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB6  | Saint-Georges-Buttavent | La BriquetterieRN12  | 1,53 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB8  | Saint-Georges-Buttavent | La Grande Fosse      | 1,53 | + 500 m <sup>2</sup>  |
| SGB9  | Saint-Georges-Buttavent | La Grande Haltière   | 0,39 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB10 | Saint-Georges-Buttavent | La Biguetière        | 0,25 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB11 | Saint-Georges-Buttavent | La Paponnière        | 0,59 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB12 | Saint-Georges-Buttavent | La gare              | 0,54 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SGB13 | Saint-Georges-Buttavent | Le Pigeon Blanc      | 0,53 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SMB1  | Sainte-Marie-du-Bois    | D216                 | 0,27 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SMB2  | Sainte-Marie-du-Bois    | Dougebert            | 0,17 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| SMB3  | Sainte-Marie-du-Bois    | La Guyonnière        | 0,55 | + 300 m <sup>2</sup>  |
| TF    | Thuboeuf                | Le Géroux            | 0,13 | + 300 m <sup>2</sup>  |

## Article A-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- ❖ Les souches de cheminées ;
- ❖ Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;

- ❖ les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

### Dispositions générales

- Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 15 m.
- La hauteur totale maximum des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale totale des annexes et abris pour animaux est fixée à 5 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise :
  - dans la limite de celle d'un bâtiment existant sur la même unité foncière et sur laquelle la construction à implanter s'adosse ;
  - ou lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Dispositions particulières

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

- **Dans les STECAL.**

|      | Commune                 | Nom                  | Surf (ha) | Hauteurs maximum au faîtage (en m) |
|------|-------------------------|----------------------|-----------|------------------------------------|
| AR1  | Aron                    | Le Panveaud          | 2,88      | 12 mètres                          |
| AR2  | Aron                    | La Briqueterie       | 0,20      | 12 mètres                          |
| AR3  | Aron                    | La Filousière        | 0,21      | 12 mètres                          |
| AR5  | Aron                    | DIRO                 | 1,53      | 15 mètres                          |
| AR6  | Aron                    | sud D 35/Le Ribay    | 1,24      | 12 mètres                          |
| CP1  | Champéon                | Le Petit Frêne       | 0,33      | 12 mètres                          |
| CP2  | Champéon                | Le Bourgneuf         | 0,04      | 12 mètres                          |
| CG   | Charchigné              | La Reigniere         | 0,10      | 12 mètres                          |
| CT   | Contest                 | La Maçonnerie        | 0,77      | 12 mètres                          |
| GZ   | Grazay                  | Rte de Marcillé      | 1,20      | 12 mètres                          |
| JB   | Jublains                | Moulin Neuf          | 0,32      | 12 mètres                          |
| LBM1 | La Bazoge-Montpinçon    | La Chauvrie          | 0,64      | 12 mètres                          |
| LBM2 | La Bazoge-Montpinçon    | Les Hautes Chapelles | 0,37      | 12 mètres                          |
| LCT3 | Lassay-les-Châteaux     | Les Besnieres        | 0,13      | 12 mètres                          |
| LCT1 | Lassay-les-Châteaux     | La Saminière         | 0,16      | 15 mètres                          |
| LCT2 | Lassay-les-Châteaux     | Les Barries          | 0,53      | 15 mètres                          |
| LR   | Le Ribay                | La Hayère            | 0,56      | 15 mètres                          |
| MLV2 | Marcillé-la-Ville       | La Loge              | 1,25      | 15 mètres                          |
| MLV1 | Marcillé-la-Ville       | Belau                | 1,35      | 11 mètres                          |
| MP1  | Montreuil-Poulay        | Le Petit Benetouze   | 1,71      | 15 mètres                          |
| MP2  | Montreuil-Poulay        | La Coquelière        | 0,98      | 12 mètres                          |
| RG2  | Rennes en Grenouilles   | Le hameau est        | 0,11      | 12 mètres                          |
| RG1  | Rennes-en-Grenouilles   | Le hameau ouest      | 0,06      | 12 mètres                          |
| RG3  | Rennes-en-Grenouilles   | Le Bourg             | 0,13      | 12 mètres                          |
| SC   | Sacé                    | Ludray               | 0,31      | 15 mètres                          |
| SGB1 | Saint-Georges-Buttavent | Doiron               | 0,74      | 12 mètres                          |

|       |                         |                     |      |           |
|-------|-------------------------|---------------------|------|-----------|
| SGB3  | Saint-Georges-Buttavent | La Jousselière      | 0,67 | 15 mètres |
| SGB5  | Saint-Georges-Buttavent | La Butte            | 0,15 | 15mètres  |
| SGB6  | Saint-Georges-Buttavent | La BriquetterieRN12 | 1,53 | 15 mètres |
| SGB8  | Saint-Georges-Buttavent | La Grande Fosse     | 1,53 | 15 mètres |
| SGB9  | Saint-Georges-Buttavent | La Grande Haltière  | 0,39 | 15 mètres |
| SGB10 | Saint-Georges-Buttavent | La Biguetière       | 0,25 | 15 mètres |
| SGB11 | Saint-Georges-Buttavent | La Paponnière       | 0,59 | 15 mètres |
| SGB12 | Saint-Georges-Buttavent | La gare             | 0,54 | 15 mètres |
| SGB13 | Saint-Georges-Buttavent | Le Pigeon Blanc     | 0,53 | 15 mètres |
| SMB1  | Sainte-Marie-du-Bois    | D216                | 0,27 | 15 mètres |
| SMB2  | Sainte-Marie-du-Bois    | Dougebert           | 0,17 | 15 mètres |
| SMB3  | Sainte-Marie-du-Bois    | La Guyonnière       | 0,55 | 15 mètres |
| TF    | Thuboeuf                | Le Géroux           | 0,13 | 15 mètres |

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

### Article A-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

#### **Façades**

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

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

#### **Toitures**

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur. En cas d'extension ou de rénovation d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de couverture identique à celui déjà en place.

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

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

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

### **Percement des façades et toitures**

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

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

### **Clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Antennes**

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

### **Locaux et équipements techniques**

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

## **2. Dispositions particulières**

### **Restauration des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

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

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

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

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

## **Article A -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

- La démolition d'éléments du patrimoine bâti protégé repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène et de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle partielle pour permettre une extension dans le respect des règles suivantes.
- Tous les travaux, y compris portant sur l'amélioration des performances énergétiques ou les ravalements, réalisés sur des constructions, murs et clôtures à protéger inventoriés comme patrimoine bâti protégé doivent

mettre en valeur ou améliorer les caractéristiques de ladite construction (volume, matériaux constructifs employés, composition, ordonnancement, couleurs). Cette mise en valeur n'exclue pas les architectures contemporaines.

- Il s'agit notamment de :
  - Respecter la volumétrie des constructions, parties de construction ou ensembles architecturaux homogène et existants.
  - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures, les baies en façade, les menuiseries extérieures.
  - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m<sup>2</sup> ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation d'une haie multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une épaisseur minimale de 2 m.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

##### Espaces boisés classés

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- Se reporter à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

##### Haies protégées :

- L'abattage ou toute autre atteinte à l'intégrité des éléments végétaux protégés est interdit, à l'exception des élagages réalisés de façon modérée ou dans le cadre d'une exploitation durable des haies.
- La modification d'une haie (ou son remplacement par replantation ou densification d'une autre haie à

proximité) ne sera autorisée que dans le cadre de la réalisation d'un accès à une parcelle ou de la modification des dimensions d'une parcelle, ou pour permettre l'extension d'un bâtiment existant à vocation agricole ou économique qui justifie de contraintes techniques.

- Toute destruction d'un linéaire de haie doit faire l'objet de compensation sous forme :
  - ❖ de replantation d'un nouveau linéaire de haie d'une longueur au moins équivalente à la longueur du linéaire détruit ;
  - ❖ ou d'une densification d'une haie existante sur une longueur au moins équivalente à 1,5 fois la longueur de linéaire détruit ;
  - ❖ en utilisant des essences locales.

#### **Arbres isolés protégés**

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

#### **Chemins protégés**

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

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

#### **Dispositions générales**

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écarter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers le réseau collecteur doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

#### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article A-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.
- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière. Cette règle s'applique aussi, pour tout travaux d'aménagement ou extension sur une constructions existante qui génère un logement supplémentaire.
- Pour les constructions à vocation d'intérêt collectif, il est fait obligation de réaliser des aires de stationnement / ou locaux clos ou couverts dédiés au stationnement des vélos de façon à l'assurer sur l'unité foncière. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée de la construction.

## **Section 3 : Equipements et réseaux**

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

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

### **Article A-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

#### **Assainissement des eaux usées**

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des

canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.

- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

#### **Réseaux d'énergie et de télécommunication**

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçu en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

**DISPOSITIONS  
APPLICABLES EN  
ZONES NATURELLES  
(N)**

# ZONE N

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

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

#### Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N-2 ;
- Les **nouvelles** constructions de bâtiments d'exploitations agricoles, hormis les cas prévus à l'article 2 suivant.
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- L'exploitation de nouvelles carrières.
- Interdictions auxquelles s'ajoutent :
- **En secteur Nc** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec les activités de carrières ou leur remise en état (cf arrêtés préfectoraux concernés).
- **Et, en secteurs NL** : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol qui ne soit pas en rapport avec la vocation d'espace à caractère naturel pouvant accueillir des aménagements, installations légères permettant l'accueil du public pour des activités de promenade, loisirs, détente...
- Les installations de panneaux photovoltaïques au sol ou hors de constructions régulièrement édifiées.
- Sont interdits en sur les terrains concernés par **une trame « zh »** : tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment :
  - les affouillements, exhaussements
  - l'assèchement\* (incluant tout nouveau drainage en zone A, mais sans s'opposer au remplacement d'un drainage existant), remblaiement ou comblement,
  - les dépôts divers
  - la création de plans d'eau artificiels
  - l'imperméabilisation des sols \*.
- La suppression des sentiers et chemins repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme : leur usage doit être maintenu ou amélioré en faveur de la circulation des piétons et cyclistes (réseau départemental et intercommunale de randonnée).

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

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

#### **Zone N, tous secteurs**

- Les constructions techniques, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires ou associés aux infrastructures routières, à l'assainissement, à la gestion de l'eau ou des déchets, à l'approvisionnement en eau potable, au transport d'énergie ou aux réseaux de télécommunications (lignes haute tension, canalisations, pylônes, etc.), sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

- Les affouillements et exhaussement des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ Être nécessaires aux destinations, usages ou activités autorisés dans la zone ;
  - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements paysagers ;
  - ❖ Ou être nécessaires à des aménagements hydrauliques (rétention des eaux pluviales par exemple) ;
  - ❖ Ou être nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public ;
  - ❖ Ou être nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques.

**Zone N, sauf secteurs couverts par la trame de zone humide « zh »**

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les travaux nécessaires au bon fonctionnement et aux extensions des bâtiments agricoles existants ;
- Les abris pour animaux à condition d'être démontables (ouverts sur au moins un côté) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles soient utiles ou nécessaires aux usages, destinations ou activités autorisées dans la zone.
- Les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La nouvelle destination doit être conforme à celles autorisées par le règlement (*sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF\**).
- Les destinations « habitation », « hébergement hôtelier et touristique », « restauration », « activité de service avec accueil d'une clientèle » lorsqu'elles procèdent :
  - ❖ de travaux sur un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces destinations,
  - ❖ d'un changement de destination d'une construction existante identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et les constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - ❖ ne pas compromettre l'activité sylvicole ou la qualité paysagère du site ;
  - ❖ dans la limite + 30% de l'emprise au sol initiale de la construction (taux porté à + 50% pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol initiale), sans excéder une emprise au sol totale de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale ;
  - ❖ dans un périmètre de 15 m maximum depuis les façades des bâtiments existants.

• **Dispositions applicables dans les STECAL**

| ID   | Commune                      | Nom                                     | Surf (ha) | Destination  |
|------|------------------------------|---|-----------|--|
| AR4  | Aron                         | La Davière                              | 0,87      | Logement (Chgt de destination)   |
| LHT  | La Haie Traversaine          | Base de loisirs du lac de Haute Mayenne | 3,18      | Hébergement hôtelier et touristique, Restauration, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public |
| PSB  | Parigné-sur-Braye            | La Brigaudière                          | 2,67      | Logement   |
| SGB2 | St-Georges-Buttavent         | Fontaine Daniel                         | 1,04      | Hébergement hôtelier et touristique ; autres équipements recevant du public                                    |
| SGB4 | St-Georges-Buttavent         | Bois Salair                             | 0,72      | Artisanat  |
| SBG7 | St-Georges-Buttavent         | Le Rocher Galesne (D538)                | 0,62      | Logement   |
| SFP  | St Fraimbault – de - Prières | Le Mézeray                              | 0,40      | Autres équipements recevant du public ou équipement d'intérêt collectif et services publics                    |

• Dispositions applicables dans les STECAL « NL », à vocation dominante d'activités de loisirs :

| Code  | Commune                  | surf (ha) | Dénomination                                  | Destination   |
|-------|--------------------------|-----------|---|---|
| AR7   | Aron                     | 4,79      | Parc des forges                               | équipement d'intérêt collectif et services publics                                |
| AR8   | Aron                     | 16,04     | Aérodrome                                     | Equipements liés au fonctionnement de l'aérodrome                                 |
| AR9   | Aron                     | 3,90      | Etang de loisir                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| BE1   | Belgeard                 | 0,56      | Etang de loisir                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| BE2   | Belgeard                 | 1,30      | Etang de loisir                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| CG2   | Charchigné               | 1,10      | Etang de loisir                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| CO    | Commer                   | 4,64      | Etang de loisir                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| CP3   | Champéon                 | 6,09      | Centre équestre                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| CT2   | Contest                  | 1,02      | Etang de loisir                               | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| CT3   | Contest                  | 3,87      | Zone de loisirs communale                     | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR1  | Hardanges                | 2,21      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR10 | Hardanges                | 0,29      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR2  | Hardanges                | 0,43      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR3  | Hardanges                | 1,53      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR4  | Hardanges                | 2,74      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR5  | Hardanges                | 0,89      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR6  | Hardanges                | 0,30      | Terrain de Motocross                          | Construction ou installation pour l'accueil du public                             |
| HAR7  | Hardanges                | 0,35      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR8  | Hardanges                | 0,40      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HAR9  | Hardanges                | 0,06      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| HB    | Le Housseau-Brétignolles | 12,89     | Camping du Housseau-Brétignolles              | Equipements liés au fonctionnement du camping                                     |
| HO    | Le Horps                 | 1,34      | Terrain de sport (football)                   | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                                 |
| JB2   | Jublains                 | 0,87      | Site archéologique de Jublains                | Construction ou installation pour l'accueil du public et la valorisation du site. |
| JB3   | Jublains                 | 0,42      | Musée archéologique départemental de Jublains | Construction ou installation pour l'accueil du public et la valorisation du site. |
| JB4   | Jublains                 | 0,72      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |
| JB5   | Jublains                 | 0,45      | Etang de loisirs                              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                      |

|      |                          |       |                               |  |
|------|--------------------------|-------|-------------------------------|--|
| JB6  | Jublains                 | 2,22  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| JB7  | Jublains                 | 5,63  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| JB8  | Jublains                 | 1,08  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| LBM3 | La Bazoge-Montpinçon     | 2,36  | Zone de loisirs communale     | Construction ou installation pour l'accueil du public                            |
| LBM4 | La Bazoge-Montpinçon     | 13,54 | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| LCR1 | La Chapelle-au-Riboul    | 1,17  | Terrain de sport              | Construction ou installation pour l'accueil du public                            |
| LCR2 | La Chapelle-au-Riboul    | 5,40  | Centre équestre               | Equipements lié aux activités équestres ou pour l'accueil du public              |
| LCT6 | Lassay-les-Châteaux      | 3,48  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| LCT4 | Lassay-les-Châteaux      | 2,03  | Jardins partagés              | Abris de jardins   |
| LCT5 | Lassay-les-Châteaux      | 1,22  | Château                       | Equipements liés au fonctionnement du site et à l'accueil du public              |
| LHT2 | La Haie-Traversaine      | 1,63  | Terrain de sport              | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                                |
| LR2  | Le Ribay                 | 0,93  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| LR3  | Le Ribay                 | 0,97  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| LR4  | Le Ribay                 | 0,35  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| LR5  | Le Ribay                 | 0,47  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| MA1  | Mayenne                  | 3,62  | Jardins partagés              | Abris de jardins   |
| MA2  | Mayenne                  | 5,97  | Camping de Mayenne            | Equipements liés au fonctionnement du camping                                    |
| MA3  | Mayenne                  | 10,61 | Jardins partagés              | Abris de jardins   |
| MM   | Martigné-sur-Mayenne     | 4,52  | Zone de loisirs communale     | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                                |
| MO1  | Moulay                   | 4,64  | Zone de loisirs communale     | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                                |
| MO2  | Moulay                   | 0,16  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| MO3  | Moulay                   | 0,13  | Habitat insolite (Tiny House) | Hébergement, logement mobile   |
| MP3  | Montreuil-Poulay         | 2,88  | Terrain de Karting            | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                                |
| SB1  | St-Baudelle              | 0,46  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| SB2  | St-Baudelle              | 1,07  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| SB3  | St-Baudelle              | 3,14  | Etang de loisirs              | Construction légère ou installation pour l'accueil du public                     |
| SC2  | Sacé                     | 3,19  | Site d'hébergement insolite   | Hébergement, logement sur structure légère (de type Cabane perchées par exemple) |
| SFP2 | St-Fraimbault-de-Prières | 2,74  | Futur site sportif            | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                                |

|       |                      |      |                         |   |
|-------|----------------------|------|-------------------------|---|
| MLV3  | Marcillé-la-Ville    | 6,37 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| MLV5  | Marcillé-la-Ville    | 1,89 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| MLV6  | Marcillé-la-Ville    | 6,18 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| MLV4  | Marcillé-la-Ville    | 2,03 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| SGB18 | St-Georges-Buttavent | 2,24 | Centre équestre         | Equipements lié aux activités équestres ou pour l'accueil du public |
| SGB19 | St-Georges-Buttavent | 1,39 | Jardins partagés        | Abris de jardins  |
| SGB15 | St-Georges-Buttavent | 0,88 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| SGB14 | St-Georges-Buttavent | 1,10 | Observatoire écologique | Equipements et installations liés à l'accueil du public             |
| SGB16 | St-Georges-Buttavent | 0,85 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| SGB17 | St-Georges-Buttavent | 0,61 | Centre culturel         | Equipement d'intérêt collectif                                      |
| SGA2  | St-Germain-d'Anxure  | 9,52 | Etang de loisirs        | Construction légère ou installation pour l'accueil du public        |
| SGA1  | St-Germain-d'Anxure  | 5,65 | Terrain d'autocross     | Equipements de sports ou pour l'accueil du public                   |

- **Secteur couvert par une trame de zone humide « zh »** : Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.
- Cette disposition ne s'applique pas aux cas de projets relevant d'intérêt public lesquels ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes.
  - ❖ les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires, sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides, des berges des cours d'eau ou des zones en eau :
  - ❖ les travaux de conservation, restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles,
  - ❖ les travaux prévus par le plan de gestion (s'il en existe un),
  - ❖ d'aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.).
- Dans les secteurs soumis à des risques au titre de Plan de Prévention des Risques Naturels ou Technologiques, repérés sur le plan de zonage ou dans le présent règlement, les permis et autorisations doivent respecter les règlements propres à chaque PPR (cf. rapport « ANNEXES – Notice » du PLUi).

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

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

##### Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 15 m s'il s'agit d'une voie départementale.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux domaniaux.
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation doivent s'implanter en recul de 100 m minimum par rapport à l'axe de la RN 162 (sauf à Martigné-sur-Mayenne où ce recul est réduit à 75 m) et en recul de 75 m par rapport à celui des axes suivants : RN12, RD 23 et RD 35.).

Cette règle ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier ;
- 6° Pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

##### Dispositions particulières

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

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

##### Dispositions générales

- ❖ Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction à implanter, sans être inférieure à 3 m.
- ❖ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.

##### Dispositions particulières-exceptions

- ❖ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m des hauts de berges des cours d'eaux.
- ❖ Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles définies au présent article, les extensions, surélévations ou améliorations peuvent être effectuées, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.
- ❖ Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

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

- Les constructions nouvelles à destination de logements doivent être implantées dans une bande maximum de 50 m comptés depuis la façade d'un bâtiment agricole existant (hors bâtiment d'élevage, vis-à-vis desquels la distance minimum est de 95 m). cette règle vaut également pour les annexes et les extensions liées aux logements.
- Il n'est pas fixé de règle dans les autres cas.

## Article N-7 : Emprise au sol des constructions

### Dispositions générales

- Les constructions nouvelles autorisées doivent respecter une emprise au sol maximum de 60 m<sup>2</sup>, portés à 100 m<sup>2</sup> en secteur NL.
- Pour les constructions à destination de logement, le total cumulé de l'emprise au sol des extensions des habitations existantes est limité à :
  - ❖ + 50 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de 100 m<sup>2</sup> ou moins d'emprise au sol ;
  - ❖ + 30 % de l'emprise au sol d'une habitation initiale de plus de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'emprise au sol des bassins de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Le total cumulé de l'emprise au sol des annexes est limité à 60 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- **En secteur Nc**, il n'est pas fixé de règle.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux activités agricoles et sylvicoles et pour les équipements d'intérêt collectif.

### Dispositions particulières

- Dispositions applicables dans les STECAL.

| ID   | Commune                      | Nom                                     | Emprise au sol   |
|------|------------------------------|---|--|
| AR4  | Aron                         | La Davière                              | Pas d'autres possibilités d'extension que celles permise en zone N |
| LHT  | La Haie Traversaine          | Base de loisirs du lac de Haute Mayenne | + 5 000 m <sup>2</sup>   |
| PSB  | Parigné-sur-Braye            | La Brigaudière                          | 40 % du terrain  |
| SGB2 | St-Georges-Buttavent         | Fontaine Daniel                         | + 3 000 m <sup>2</sup>   |
| SGB4 | St-Georges-Buttavent         | Bois Salair                             | + 300 m <sup>2</sup>   |
| SBG7 | St-Georges-Buttavent         | Le Rocher Galesne (D538)                | 40 % du terrain  |
| SFP  | St Fraimbault – de - Prières | Le Mézeray                              | + 1 000 m <sup>2</sup>   |

- Dispositions applicables dans les STECAL « NL », à vocation dominante d'activités de loisirs :

| Commune    | Code  | Nature                    | Constructibilité maximum (m <sup>2</sup> ) |
|------------|-------|---------------------------|--|
| Aron       | AR7   | Parc des forges           | 100  |
| Aron       | AR8   | Aérodrome                 | 500  |
| Aron       | AR9   | Etang de loisir           | 20   |
| Belgeard   | BE1   | Etang de loisir           | 20   |
| Belgeard   | BE2   | Etang de loisir           | 20   |
| Charchigné | CG2   | Etang de loisir           | 20   |
| Commer     | CO    | Etang de loisir           | 20   |
| Champéon   | CP3   | Centre équestre           | 300  |
| Contest    | CT2   | Etang de loisir           | 20   |
| Contest    | CT3   | Zone de loisirs communale | 50   |
| Hardanges  | HAR1  | Etang de loisirs          | 20   |
| Hardanges  | HAR10 | Etang de loisirs          | 20   |

|                          |       |   |      |
|--------------------------|-------|---|------|
| Hardanges                | HAR2  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Hardanges                | HAR3  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Hardanges                | HAR4  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Hardanges                | HAR5  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Hardanges                | HAR6  | Terrain de Motocross                          | 300  |
| Hardanges                | HAR7  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Hardanges                | HAR8  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Hardanges                | HAR9  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Le Housseau-Brétignolles | HB    | Camping du Housseau-Brétignolles              | 400  |
| Le Horps                 | HO    | Terrain de sport (football)                   | 300  |
| Jublains                 | JB2   | Site archéologique de Jublains                | 300  |
| Jublains                 | JB3   | Musée archéologique départemental de Jublains | 300  |
| Jublains                 | JB4   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Jublains                 | JB5   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Jublains                 | JB6   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Jublains                 | JB7   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Jublains                 | JB8   | Etang de loisirs                              | 20   |
| La Bazoge-Montpinçon     | LBM3  | Zone de loisir communale                      | 100  |
| La Bazoge-Montpinçon     | LBM4  | Etang de loisirs                              | 20   |
| La Chapelle-au-Riboul    | LCR1  | Terrain de sport                              | 300  |
| La Chapelle-au-Riboul    | LCR2  | Centre équestre                               | 300  |
| Lassay-les-Châteaux      | LCT6  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Lassay-les-Châteaux      | LCT4  | Jardins partagés                              | 5    |
| Lassay-les-Châteaux      | LCT5  | Château                                       | 300  |
| La Haie-Traversaine      | LHT2  | Terrain de sport                              | 300  |
| Le Ribay                 | LR2   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Le Ribay                 | LR3   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Le Ribay                 | LR4   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Le Ribay                 | LR5   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Mayenne                  | MA1   | Jardins partagés                              | 5    |
| Mayenne                  | MA2   | Camping de Mayenne                            | 400  |
| Mayenne                  | MA3   | Jardins partagés                              | 5    |
| Martigné-sur-Mayenne     | MM    | Zone de loisirs communale                     | 100  |
| Moulay                   | MO1   | Zone de loisirs communale                     | 1000 |
| Moulay                   | MO2   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Moulay                   | MO3   | Habitat insolite (Tiny House)                 | 25   |
| Montreuil-Poulay         | MP3   | Terrain de Karting                            | 200  |
| St-Baudelle              | SB1   | Etang de loisirs                              | 20   |
| St-Baudelle              | SB2   | Etang de loisirs                              | 20   |
| St-Baudelle              | SB3   | Etang de loisirs                              | 20   |
| Sacé                     | SC2   | Site d'hébergement insolite (Cabane perchées) | 200  |
| St-Fraimbault-de-Prières | SFP2  | Futur site sportif                            | 1000 |
| Marcillé-la-Ville        | MLV3  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Marcillé-la-Ville        | MLV5  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Marcillé-la-Ville        | MLV6  | Etang de loisirs                              | 20   |
| Marcillé-la-Ville        | MLV4  | Etang de loisirs                              | 20   |
| St-Georges-Buttavent     | SGB18 | Centre équestre                               | 300  |
| St-Georges-Buttavent     | SGB19 | Jardins partagés                              | 5    |
| St-Georges-Buttavent     | SGB15 | Etang de loisirs                              | 20   |
| St-Georges-Buttavent     | SGB14 | Observatoire écologique                       | 100  |
| St-Georges-Buttavent     | SGB16 | Etang de loisirs                              | 20   |
| St-Georges-Buttavent     | SGB17 | Centre culturel                               | 300  |
| St-Germain-d'Anxure      | SGA2  | Etang de loisirs                              | 20   |
| St-Germain-d'Anxure      | SGA1  | Terrain d'autocross                           | 100  |

## Article N-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

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

### Dispositions générales

- La hauteur totale maximum des constructions ou installations autorisées est limitée à 12 m.
- La hauteur totale maximum des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur maximale totale des annexes, des abris de jardin et abris pour animaux est fixée à 5 m.
- Une hauteur supérieure à celle définie ci-dessus peut être admise :
  - dans la limite de celle d'un bâtiment existant sur la même unité foncière et sur laquelle la construction à implanter s'adosse ;
  - ou lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dont la hauteur serait supérieure à la hauteur maximale autorisée :
  - Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs maximales fixées ci-dessus.
  - Les travaux de réhabilitation, réaménagement peuvent s'inscrire dans le gabarit du bâtiment existant.
- **Dispositions applicables dans les STECAL** : la hauteur maximum est fixée à 12 m, sauf pour les abris de jardin (5 m maximum) et dans les cas suivants :

| ID    | Commune                     | Nom   | Hauteurs                    |
|-------|-----------------------------|---|-----------------------------|
| LHT   | La Haie Traversaine         | Base de loisirs du lac de Haute Mayenne       | 15 m                        |
| SGB2  | St-Georges-Buttavent        | Fontaine Daniel                               | 15 m                        |
| SGB4  | St-Georges-Buttavent        | Bois Salair                                   | 15m de hauteur absolue (UE) |
| SFP   | St Fraimbault – de -Prières | Le Mézeray                                    | 15 m                        |
| AR8   | Aron                        | Aérodrome                                     | 15 m                        |
| JB2   | Jublains                    | Site archéologique de Jublains                | 15 m                        |
| JB3   | Jublains                    | Musée archéologique départemental de Jublains | 15 m                        |
| LCT5  | Lassay-les-Châteaux         | Château                                       | 15 m                        |
| SGB17 | Saint Georges-Buttavent     | Centre culturel                               | 15 m                        |

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

### Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

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

#### **1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

#### **Aspect et matériaux**

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

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

#### **Façades**

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

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

#### **Toitures**

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

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

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

#### **Percement des façades et toitures**

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

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

#### **Clôtures**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Antennes**

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

#### **Locaux et équipements techniques**

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

## **2. Dispositions particulières**

### **Restauration des bâtiments existants :**

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

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

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

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

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

### **L'extension et la surélévation des bâtiments existants :**

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

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

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

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

## **Article N -10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié**

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

## **Article N -11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

NB : l'application de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2021 exprimera l'exigence de bâtiments à énergie positive pour les nouvelles constructions (production d'énergie).

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

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

- Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur. Elles seront choisies parmi les essences indigènes au département.
- Les nouveaux bâtiments agricoles de plus de 50 m<sup>2</sup> ainsi que les aires de dépôt et de stockage doivent être accompagnés de la plantation d'une haie multi-strates. Ces plantations prendront place sur au moins 50% du linéaire de façade et sur une épaisseur minimale de 2 m.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

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

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

#### Espaces boisés classés

- L'abattage d'arbres et toute autre atteinte à l'intégrité des milieux naturels situés dans ces espaces sont interdits.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé ou à proximité immédiate, s'il est démontré que la replantation au sein du périmètre est impossible.
- Se reporter à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

#### Haies protégées :

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

#### Arbres isolés protégés

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

#### Chemins protégés

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

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

### **Dispositions générales**

- Toute construction ou installation doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.
- Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain.
- En cas d'impossibilité technique, il est exigé de limiter le volume des eaux pluviales (espaces verts de pleine-terre, noues plantées, etc...) et d'écrêter le débit de ces eaux (rétention en terrasse, bassin enterré ou à ciel ouvert, rétention sur toiture, etc...). Le débit de retour ou de ruissellement généré doit être limité à 3 l/s/ha pour toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation. Cette norme ne s'applique pas pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>, mais les autres règles de cet article s'imposent.
- Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers les réseaux collecteurs doivent l'être par des dispositifs appropriés.
- Aires de stationnement : les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :
  - ❖ la réduction des emprises des voies de circulation recouvertes d'une couche de roulement ;
  - ❖ l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute technique favorisant la pénétration des eaux dans le sol ;
  - ❖ la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (hydrocarbures et/ou métaux lourds, par le ruissellement sur parkings par exemple) peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant.

### **Dispositions particulières**

- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur chaque terrain privé dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant des aménagements collectifs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements permettant l'infiltration des eaux pluviales ne s'imposent pas sur les unités foncières de moins de 250 m<sup>2</sup>.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

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

## **Sous-section 2.4. : Stationnement**

### **Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement**

- Le stationnement des livraisons doit pouvoir se faire en dehors de l'espace public.
- Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins estimés nécessaires en fonction des constructions à réaliser et de la fréquentation attendue.

- Pour les constructions à destination de logements, il est exigé au moins 2 places de stationnement automobile par logement sur l'unité foncière. Cette règle s'applique aussi, pour tout travaux d'aménagement ou extension sur une constructions existante qui génère un logement supplémentaire.
- Pour les constructions à vocation d'intérêt collectif, il est fait obligation de réaliser des aires de stationnement / ou locaux clos ou couverts dédiés au stationnement des vélos de façon à l'assurer sur l'unité foncière. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée de la construction.

### **Section 3 : Equipements et réseaux**

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

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

#### **Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **Alimentation en Eau potable**

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

##### **Assainissement des eaux usées**

- A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées conformément au règlement d'assainissement de collecte des eaux usées.
- En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur, après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs devront être conçus de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque que cela sera possible.
- En secteur Nc : le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.

##### **Réseaux d'énergie et de télécommunication**

- Les lignes ou conduites de distribution ainsi que les branchements de réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télécommunication (téléphonie, internet...) doivent être conçu en souterrain ou intégrés au bâti, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire concerné.
- Ces mêmes règles s'appliquent dans les STECAL.