



Ville de

CRAON (53)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce:

4.1- Règlement littéral

Objet :

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal n° CM-2026-033 en date du 04/03/2026 approuvant le plan local d'urbanisme de la ville de Craon



Le maire,
Bertand de GUÉBRIANT

Sommaire

Préambule	2
Dispositions générales	6
Zone Urbaine centrale - UA	19
Zone d'extension de la ville - UB.....	19
UAp, UB et UBp 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	19
UAp, UB et UBp 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	20
UAp, UB et UBp 3- Equipement et réseaux.....	29
Zones Urbaines d'activités économiques UE	31
UE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	31
UE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	32
UE 3- Equipement et réseaux	37
Zones à urbaniser activités économiques – 1AUE	40
1AUE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	40
1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	41
1AUE 3- Equipement et réseaux.....	45
Zone agricole A et Ap	47
A et Ap 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	47
A et Ap 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	50
A 3- Equipement et réseaux	58
Zones agricoles constructibles : AhE, Ar, Avp	60
Secteur Ahp « hameau léger »	60
Secteurs Aenr « Accélération des Énergies Renouvelables »	60
AhE, Ar, Avp, Ahp et Aenr 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	60
AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 3- Equipement et réseaux	69
Zone naturelle et forestière N et Np,	71
N et Np 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité	71
N et Np 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73
N et Np 3- Equipement et réseaux	79
Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme	81
Les définitions retenues	81
Les précisions utiles pour l'emploi des définitions.....	82
Autres définitions	85
Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination	86

Préambule

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Craon.

Le règlement est composé :

- du ou des documents graphiques, qui délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières.
- du présent document, le règlement littéral, qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

S'appliquent concomitamment aux dispositions réglementaires du P.L.U., les législations spécifiques, notamment les dispositions du Code de l'environnement y compris la législation sur les Installations Classées, les dispositions du Code rural et de la Pêche maritime, les Servitudes d'Utilité Publique, la législation relative à l'archéologie préventive, à la préservation du Paysage, du Patrimoine, etc.

Division du territoire en zones

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme)

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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 ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

La division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs :

Zones	Secteurs	Descriptif et sous-secteurs
U	UA	UAp - Zone urbaine centrale mixte soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement.
	UB	UB - Zone urbaine périphérique mixte habitat et équipements, UBp Zone urbaine périphérique mixte soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement
	UE	UEap – Zone d'activités industrielles soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement. UEcp – Zone d'activités commerciales soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement. UEm – Zones d'activités mixte
AU	1AUE	Zone à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques
	1AUB	Zone à urbaniser périphérique mixte habitat et destinations compatibles avec la proximité d'habitations
A	A	A – zone agricole Ap – zone agricole soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement.
	AhE	Zone artisanale isolée (STECAL)
	Avp	Zone agricole constructible destinée à l'habitat des gens du voyage, soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement (STECAL)
	Ar	Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural (centre équestre, activités et hébergements associés, abris pour animaux) (STECAL)
	Aenr	Zone d'accélération des énergies renouvelables

N	N	N - Zone à caractère naturel et forestier participant aux continuités écologiques Np - Zone spécifique de protection forte pour la qualité du milieu écologique (réservoirs de biodiversité) et soumise à la servitude du SPR, couverte par un PVAP, ou, le cas échéant, soumise à la servitude du Site Classé.
---	---	--

Pour information, voici les destinations et sous-destinations des constructions : En référence aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Pour chaque type de zones, les usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations sont règlementées conformément à la légende ci-dessous :

- **X** : interdiction

- **O** : autorisation suivant les conditions définies par le règlement

- **✓** : autorisation sans condition spécifique

5 Destinations	20 Sous-destinations	Définitions arrêtées au 22/03/2023
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitations	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

	Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (ex : constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie).
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Lieux de culte	Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
	Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (R.151-29 du code de l'urbanisme).

Dispositions générales

AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

• REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-6 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Restent donc applicables :

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1. *Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;*
2. *Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;*
3. *Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ; 4° Les pompes à chaleur ;*
4. *Les brise-soleils.*

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement.

• SERVITUDES ET AUTRES LEGISLATIONS

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant notamment :

- a) *Les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,*
- b) *Les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols (cf. liste annexée au PLU),*
- c) *Toutes autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol (plan de prévention des risques, loi d'orientation agricole,...),*
- d) *Le Code forestier, qui, conformément à l'Article L. 124-6 et à l'arrêté du 20 mars 2018 applicable à la Mayenne, définit les bois soumis au régime forestier au-delà du seuil d'un hectare. Au-delà de ce seuil, la coupe et le défrichement sont soumis à autorisation,*
- e) *Les lois de 1913 sur les monuments historiques, codifiée aux articles L. 621-1 à L. 623-1 du Code de Patrimoine, et de 1930 sur les sites, codifiée aux articles L. 341-1 à L. 341-22 du Code de l'environnement.*

Ouvrages de transport de gaz :

Les ouvrages relatifs au transport de gaz et repérés au plan sont déclarés d'utilité publique. Il s'agit de :

- **Servitude I3** : servitude relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produit chimiques.
- **Servitude I1** : servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz (SUP 1/2/3).

En conséquence, il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- **Une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),**
- **Une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).**

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, non aedificandi et non sylvandi dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	Diamètre nominal (DN)	Largeur de la servitude d'implantation
DN80-2022-BRT CRAON REBOURS	80	5 m
DN50-1986-BRT CRAON CI	50	5 m
DN100-1986-L"HOTELLERIE-DE-FLEE_CRAON	100	5 m

DN : Diamètre nominal (sans unité)

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
 Département Maîtrise des Risques Industriels
 35 rue de la Brigade RAC - 16023 ANGOULEME CEDEX
 Téléphone +33(0)5 45 24 24 29 / peca-urba@natrangroupe.com

Au regard de ces servitudes, il est imposé :

- De ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- De ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- De ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- De ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- De s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- De dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

D'autre part, les principaux droits conférés au transporteur sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Considérant les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz (servitude I1), le gestionnaire est la DREAL Pays de la Loire.

En cas de demande de données géoréférencées, il convient de se rapprocher du service compétent de la DDT de Mayenne, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Ces servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
DN80-2022-BRT CRAON REBOURS	80	67.7	15 m	5 m	5 m
DN50-1986-BRT CRAON CI	50	67.7	15 m	5 m	5 m
DN100-1986-L"HOTELLERIE-DE-FLEE_CRAON	100	67.7	25 m	5 m	5 m

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation annexe	Distance des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
CRAON CI	20 m	6 m	6 m
CRAON	12 m	6 m	6 m
CRAON REBOURS	20 m	6 m	6 m

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

- *La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.*
- *Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).*
- *La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.*
- *En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.*
- *L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.*
- *L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».*

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

- *Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.*

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

- *Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.*
- *En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1.*
- *NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).*
- *Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.*

- *Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages*
- *Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.*

Concernant la réglementation anti-endommagement, il est rappelé les informations suivantes :

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- *exploitant de réseaux en propre ;*
- *maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;*
- *exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.*

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, lorsque le nom de NaTran est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

Risques technologiques autour de l'installation classée « CELIA » :

Toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs exposés à des effets létaux significatifs, à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

Toute nouvelle construction est interdite dans les secteurs exposés à des effets létaux à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installation existantes ou de nouvelles installations classées, soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

Dans les zones exposées à des effets irréversibles, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions, ainsi que les changements de destination sont possibles sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Dans les zones exposées à des effets indirects. Les nouvelles constructions, si toutefois elles sont autorisées par le présent document d'urbanisme, doivent être adaptées à l'effet de suppression lorsqu'un tel effet est généré.

En ce qui concerne les entrepôts, les prescriptions en matière d'urbanisme sont issues de l'article 2 de l'annexe II de l'arrêté ministériel du 11/04/2017, pour les installations soumises à enregistrement ou à autorisation, les parois extérieures de l'entrepôt doivent être suffisamment éloignées :

- *Des constructions à usage d'habitation, des immeubles habités ou occupés par des tiers et des zones destinées à l'habitation, à l'exclusion des installations connexes à l'entrepôt, d'une distance correspondant aux effets létaux en cas d'incendie (seuil des effets thermiques de 5 kW/m²),*
- *Des immeubles de grande hauteur, des établissements recevant du public (ERP) autres que les guichets de dépôt et de retrait des marchandises conformes aux dispositions du point 4 de l'annexe de l'arrêté susvisé sans préjudice du respect de la réglementation en matière d'ERP, des voies ferrées ouvertes au trafic de voyageurs, des voies d'eau ou bassins exceptés les bassins de rétention ou d'infiltration d'eaux pluviales et de réserve d'incendie, et des voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt, d'une distance correspondant aux effets irréversibles en cas d'incendie (seuil des effets thermiques de 3 kW/m²).*

Les distances sont au minimum soit celles calculées pour chaque cellule en feu prise individuellement par la méthode FLUMILOG (référéncée dans le document de l'INERIS « Description de la méthode de calcul des effets thermiques produits par un feu d'entrepôt », part A, réf. DRA-09-90 977-14553A) si les dimensions du bâtiment sont dans son domaine de validité, soit celles calculées par les études spécifiques dans le cas contraire.

Les parois extérieures de l'entrepôt sont implantées à une distance au moins égale à 20 mètres de l'enceinte de l'établissement, à moins que l'exploitant justifie que les effets létaux (seuil des effets thermiques de 5 kW/m²) restent à l'intérieur du site au moyen, si nécessaire, de la mise en place d'un dispositif séparatif E120.

PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE

Sans objet

PROTECTION DES COURS D'EAU

Les cours d'eau identifiés au document graphique du règlement font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique, portant à la fois sur le cours d'eau et ses berges.

Les constructions et aménagements conduisant à une artificialisation du sol devront respecter les zones d'expansion de crue repérées sur le document graphique du règlement et dans tous les cas observer un recul minimal de 20 mètres par rapport aux cours d'eau et espaces en eau identifiés sur le document graphique. Cette règle ne s'applique pas pour :

- *Les quais et aux berges maçonnées, ainsi que pour les constructions nouvelles séparées du cours d'eau ou de l'espace en eau par une route ou un espace déjà imperméabilisé.*
- *Les constructions et aménagement nécessitant la proximité de l'eau.*
- *Les aménagements et équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment les nouvelles infrastructures routières et les aménagements de liaisons douces.*

ARCHEOLOGIE

Les secteurs de présomption de présence de patrimoine archéologique sont identifiés au plan de zonage.

Les opérations d'aménagements, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de consistance des opérations (article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004).

Le Code du patrimoine (art. R.523-1 à R.523-14) prévoit, de la part des autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations d'urbanisme, la saisine automatique du Préfet de région pour certaines opérations d'urbanisme conformément aux articles L.311-1 et R.315-1 du Code de l'urbanisme : réalisation de Z.A.C. affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ; travaux soumis à déclaration préalable.

Également en application dudit décret et de l'article L.122-1 du Code de l'environnement, les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative et devant être précédés d'une étude d'impact, doivent aussi faire l'objet d'une saisine du préfet de région.

Possibilité est donnée aux autorités compétentes de prendre l'initiative de la saisine en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique portés à leur connaissance pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux, ou pour recevoir les déclarations préalables.

Les dispositions réglementaires et législatives en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont les suivantes :

- **Code du patrimoine, Livre V - Archéologie, notamment ses titres II et III**

Article R.523-1 du Code du patrimoine : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Article R.523-4 du Code du patrimoine : Entrent dans le champ de l'article R.523-1 les dossiers d'aménagement et d'urbanisme soumis à instruction au titre de l'archéologie préventive : les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concerté, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.523-5 du Code du patrimoine, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques.

Les dossiers d'urbanisme soumis à instruction systématique au titre de l'archéologie préventive sont :

1° lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article R.523-6 du Code du patrimoine... les permis de construire, permis de démolir, permis d'aménager, les zones d'aménagement concertées,

2° lorsqu'ils sont réalisés hors les zones, les zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure à 3 hectares, les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares.

Article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme) : « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Article L.522-5 du Code du patrimoine : « Avec le concours des établissements publics ayant des activités de recherche archéologique et des collectivités territoriales, l'Etat dresse et met à jour la carte archéologique nationale. Cette carte rassemble et ordonne pour l'ensemble du territoire national les données archéologiques disponibles.

Dans le cadre de l'établissement de la carte archéologique, l'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. »

Article L.522-4 du Code du patrimoine : « Hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune. »

Article L.531-14 du Code du patrimoine : « Lorsque par la suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions [...] et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre au Préfet. »

[Le service compétent relevant de la Préfecture de la région des Pays de la Loire est la Direction régionale des affaires culturelles des Pays de la Loire, Service régional de l'archéologie].

- **Code de l'urbanisme**

Article R.111-4 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- **Code de l'environnement**

Article L.122-1 du Code de l'environnement : « Les ouvrages et aménagements dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie au titre du Code du patrimoine, article R.523-4, alinéa 5. »

- **Code pénal :**

Article 322-3-1, 2° du Code pénal : « La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte.

Les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende lorsque l'infraction prévue au présent article est commise avec la circonstance prévue au 1° de l'article 322-3.

Les peines d'amende mentionnées au présent article peuvent être élevées jusqu'à la moitié de la valeur du bien détruit, dégradé ou détérioré. »

ECONOMIE D'ENERGIE

L'isolation thermique des constructions : conformément à l'article L 151-28 alinéa 3 du code de l'urbanisme, introduits par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, en cas de demande d'isolation par l'extérieur d'une construction existante dans un souci d'économie d'énergies, des dérogations aux règles de distance par rapport aux limites séparatives, par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques ainsi qu'aux règles de hauteur pourront être envisagées (art. 6, 7 et 10 de chaque zone du présent règlement).

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, le demandeur doit démontrer l'optimisation de l'ensoleillement des constructions dans la conception des aménagements : simulation des ombres portées des constructions, orientations favorables des voies...,

RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction après sinistre est autorisée pour les bâtiments, régulièrement édifiés, ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le P.L.U. ne sont pas respectées.

Cependant, la reconstruction à l'identique sera refusée dans les cas suivants :

- *Si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : il peut s'agir de servitudes relatives à la sécurité publique, telle que la création d'un plan de prévention des risques naturels majeurs, de l'application des retraits imposés par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, de servitudes aéronautiques, d'un espace boisé classé, d'un emplacement réservé,...*
- *Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine naturel,*
- *Si le terrain est soumis à un risque (inondation et submersion marine),*
- *Si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : dans cette hypothèse, tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France s'il est situé en site inscrit ou site classé. Il devra obtenir l'avis favorable de la D.R.A.C. s'il est situé en secteur archéologique.*
- *S'il s'agit de constructions ou d'installations non compatibles avec le caractère d'habitat dans les zones U et AU.*

REGLES DE CONSTRUCTION PARASISMIQUE

Dans le cadre du programme national de prévention du risque sismique, la carte de l'aléa sismique montre que toutes les communes du département de Mayenne sont concernées et doivent respecter la réglementation. Il est différencié 5 types de zones en fonction de l'intensité de l'aléa : très faible, faible, modéré, moyen, fort.

Le département est entièrement concerné par l'aléa « faible » (niveau 2).

Dans les zones de sismicité faible, les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux d'extension sur l'existant, pour les bâtiments de catégories III et IV (cf tableau ci-après). Elles sont également obligatoires pour les travaux lourds pour les bâtiments de catégories IV (cf tableau ci-après).

Catégorie de bâtiment	Description
III	Etablissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3, Habitations collectives et bureaux, h > 28 m, Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, Etablissements sanitaires et sociaux, Centres de production collective d'énergie, Etablissements scolaires
IV	Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre public, Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie, Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne, Etablissements de santé, nécessaires à la gestion de crise, Centres météorologiques

En termes d'ouvrage, la réglementation distingue deux types d'ouvrages : les ouvrages à « risque normal » et les ouvrages à « risque spécial ».

- La première classe (dite à « risque normal ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les conséquences d'un séisme demeurent circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat ». Elle correspond notamment au bâti dit courant (maisons individuelles, immeubles d'habitation collective, écoles, hôpitaux, bureaux, etc....)
- La seconde classe (dite à « risque spécial ») correspond « aux bâtiments, équipements et installations pour lesquels les effets sur les personnes, les biens et l'environnement de dommages même mineurs résultant d'un séisme peuvent ne pas être circonscrits au voisinage immédiat desdits bâtiments, équipements et installations ». Elle correspond à des installations de type nucléaire, barrages, ponts, industries SEVESO, qui font l'objet d'une réglementation parasismique particulière.

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

ESPACES BOISES CLASSES

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.



Boisement classés au titre de l'article L.113-1 et suivants.

La construction, le défrichement et tout changement d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- Pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- Pour l'entretien traditionnel du boisement (émondage, élagage),
- Si les bois et forêts sont soumis au régime forestier (forêts publiques),
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type gestion,
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral,
- Si les coupes font déjà l'objet d'une autorisation délivrée au titre du code forestier.

Les coupes d'arbres seront, dans tous les cas, réalisées dans les règles de l'art et effectuée entre début octobre et fin février.

ZONE INONDABLE

En zone inondable : toute construction nouvelle est interdite.

En cas d'extension d'une habitation existante : se reporter au règlement du PPRNi de l'Oudon (Servitude PM1).

AUTRES PRESCRIPTIONS DU PLU :

Les éléments de paysage à préserver

Boisements et haies : Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique **sont soumis à déclaration préalable.**

Cette demande devra être accompagnée d'un dossier concernant la reconstitution de haies ou de talus sur talus dans un rapport à minima de 2 pour 1 mètre détruit. Elle consistera en la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune. Les haies maintenues sur l'unité foncière concernée par le projet devront faire l'objet d'un regarnissage¹.

¹ Lorsque la haie présente des trouées, elle sera rénovée par la réintroduction de jeunes plants et le rechargement des talus, cela permet de redonner à la haie toutes ses fonctions.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1. *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;*
2. *Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;*
3. *Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;*
4. *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*
5. *Les travaux d'entretien normal et d'exploitation du bois devront respecter l'essouchement et la régénération des végétaux. A défaut, les arbres devront être renouvelés avec des plants d'essences locales et leur bonne croissance devra être assurée.*

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses. Elles sont identifiées aux documents graphiques :

- *Les haies assurant des continuités écologiques (L.151-23 du code de l'urbanisme)*
- *Les parcelles boisées et parc assurant des continuités écologiques et/ou constituant un caractère remarquable (L.151-23 et L.151-20 du code de l'urbanisme)*
- *Des haies bocagères (implantée à plat, sur talus ou sur creux) et des talus nus sont identifiées au titre des continuités écologiques (L.151-23 du CU).*

Bâti : Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage (bâti) identifié par le présent PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues au code de l'urbanisme. Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Ils sont identifiés aux documents graphiques par la forme suivante :

- Constructions dans sa totalité



Mur ou front bâti

Zones humides : Dans ces zones humides identifiées au document graphique, sont interdits tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements, 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. L'inventaire des zones humides, aussi exhaustif soit-il, n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

L'inventaire des zones humides, reporté aux pièces du PLU approuvé en 2025 n'est pas définitif ni exhaustif. Les mesures de protection prévues devront s'appliquer aux zones humides susceptibles d'être découvertes ultérieurement. Dans cet objectif, le plan de règlement graphique intègre à titre d'indicatif les zones humides potentielles d'après la carte des sols de la Mayenne. Pour tout projet sur ces espaces, des investigations complémentaires sont nécessaires pour attester ou non de leur présence.

Zone Urbaine centrale - UA Zone d'extension de la ville - UB



UAp - Il s'agit de la zone urbaine centrale où le règlement du PVAP s'applique en plus du présent règlement.

UB et UBp - Il s'agit de la zone d'extension de la ville où, en secteur UBp, le règlement du PVAP s'applique en plus du présent règlement. Des parties de la zone sont concernées par le plan de prévention du risque d'inondation de l'Oudon.

Des parties de la zone sont concernées par le plan de prévention du risque d'inondation de l'Oudon, zone soumise au règlement du PPRNi de Craon.

UAp, UB et UBp 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UAp, UB et UBp 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement		✓	
	Hébergement		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		○	Compatible avec la proximité des habitations
	Restauration		○	
	Commerce de gros		○	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		○	
	Cinéma		○	
	Hôtels		○	
	Autres hébergements touristiques		○	Sous réserve de la délivrance d'un permis d'aménager pour création d'un camping et/ou d'un parc résidentiel destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs. L'implantation d'hébergement touristique isolé est interdit.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	
	Lieux de culte		✓	
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
	Entrepôt	X		
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✓	

UAp, UB et UBp 1.2-Mixité fonctionnelle et sociale

Place des Halles et du Piloni, la rue des Halles, la Place du 11 novembre, la rue Neuve et rues Bethléem et Lecomte, le changement de destination des cellules commerciales est interdit.

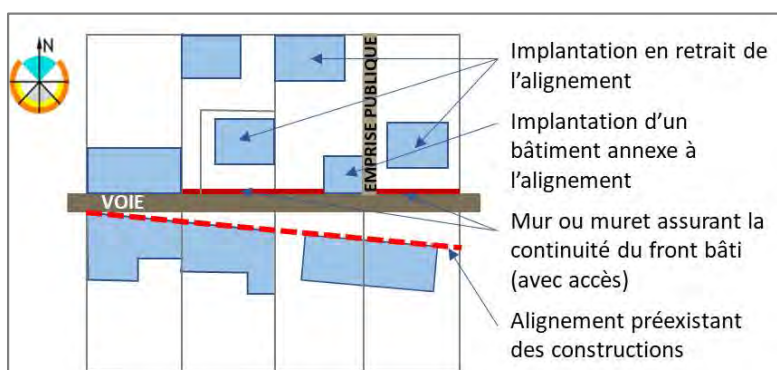
UAp, UB et UBp 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UAp, UB et UBp 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UAp, UB et UBp 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

En secteur UAp, les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture et/ou une/des annexe(s) ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



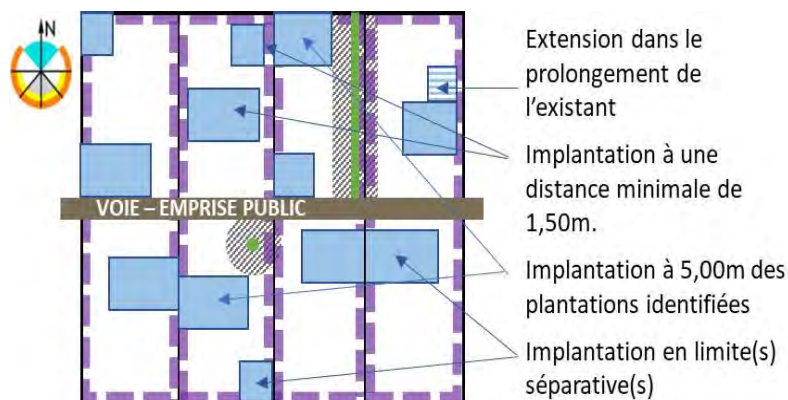
En secteur UB et UBp, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

En secteur UAp, UB et UBp : Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

UAp, UB et UBp 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs des limites séparatives et à une distance minimale de 1,50 m pour les parties de bâtiments non contigües à ces limites.
 Lorsqu'un arbre ou une haie est identifié au règlement graphique, à une distance minimale de 5 mètres des plantations identifiées.
 Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.



Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère et de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

UAp, UB et UBp 2.1.3-Hauteur des constructions :

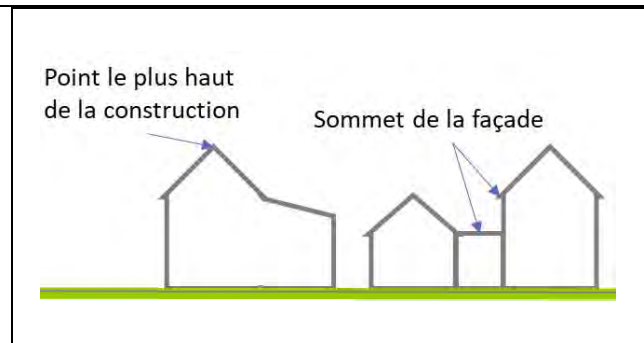
La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le point le plus haut jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux et est limitée à :

	Zone/secteur	Sommet de façade ²	Point le plus haut de la construction
Habitations	UAp	9,00 mètres	14,00 mètres
	UB et UBp	9,00 mètres	12,00 mètres
Annexes	Tous secteurs	2,50 mètres	3,50 mètres
Commerces, activités de services, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Tous secteurs	-	11,00 mètres
Equipements d'intérêt collectif et de services publics	Tous secteurs	Non réglementé sous réserve d'une intégration à l'environnement naturel et bâti des constructions.	

² Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Pour les façades sur rue de plus de 30 m et lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sera découpée en section de 30 m maximum et la cote de hauteur sera prise au point du milieu de chaque élément de chaque façade des bâtiments.



Lorsque la construction s'implantera en densification, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée et dépasser la règle définie.

Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre et les extensions de constructions existantes régulièrement édifiées,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

Prescriptions alternatives pour les secteurs Uap et UBp :

Nonobstant les prescriptions générales ci-dessus, la hauteur maximale des lignes d'égout et de faitage des constructions nouvelles sont déterminées par rapport aux gabarits des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes, avec une tolérance de plus ou moins 1,50 m de hauteur. Toutefois, les constructions existantes en rupture d'échelle (hors gabarit moyen) avec le tissu urbain ne peuvent servir de référence.

UAp, UB et UBp 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain, en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions, et s'intégrer dans le paysage au sens large. Il en va de même des dispositifs faisant appel à des énergies renouvelables ou concourant à une isolation renforcée.

Toute intervention sur le bâti existant doit s'attacher à préserver, voire à restituer, les caractéristiques architecturales du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. Il en va de même pour la mise en place sur ces bâtiments de dispositifs faisant appel à des énergies renouvelables : ils devront s'insérer dans la composition architecturale.

De part et d'autre des axes visuels, perspectives sur le château de Craon, la qualité architecturale sera particulièrement soignée.

Aspect des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les clôtures :

En secteur UA, les clôtures sur rue et emprises publiques : Seuls sont autorisés les murs et murs bahuts, réalisés en pierre locale ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec les constructions existantes, d'une hauteur maximale de 1,6 m compté par rapport au niveau de la rue, où il devra être réservé des passages pour la petite faune. Les murs bahuts pourront être surmontés d'une grille, d'un barreaudage ou d'une lisse, réalisés uniquement en métal ou en bois (voire d'aspect bois), l'ensemble ne pouvant dépasser 1,6 m de hauteur par rapport au niveau de la rue. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales³.



En secteur UB, les clôtures sur rue et emprises publiques : Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes. Leur hauteur totale est limitée à 1 m 60 par rapport au niveau de la rue. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales³. Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives, en secteur UA et UB : ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales³ doublées ou non d'un grillage à maille lâche (type grillage à mouton) et sans base linéaire maçonnée. Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.

En secteur UB, les clôtures en limites séparatives peuvent aussi être réalisées sous la forme de claustras en bois.

En secteur UAp et UBp :

Ces secteurs sont concernés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Craon défini aux titres des articles L.631-1 et L.631-2 du code du patrimoine. Il convient donc de consulter également le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) attaché à ce SPR.

Volumétries : Les volumes principaux doivent présenter une toiture à deux pans et la largeur des pignons ne doit pas dépasser 8,50 m.

La somme des volumes secondaires ne doit pas dépasser plus du 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les extensions des constructions existantes, leurs gabarits doivent être inférieurs en hauteur, en largeur et en longueur, à celui de la construction principale. La longueur de la façade de l'extension visible depuis l'espace public doit être proportionnée en cohérence avec le volume principal.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être enchâssées entre au moins deux volumes couverts par une toiture traditionnelle. Dans le cas où elles seraient visibles depuis l'espace public, elles doivent être végétalisées ou gravillonnées.

Les carports doivent observer un rapport d'échelle avec les constructions existantes, immeuble ou clôture, sur lesquelles ils s'adosent.

Pour les projets de grande échelle et/ou présentant un linéaire important de façade (au-delà de 12m), la construction neuve doit présenter des volumes fractionnés verticalement, excepté pour les équipements publics.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

³ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Façades : la mise en peinture des pierres de taille ou des briques est interdite. Les éléments de modénatures des constructions existantes doivent être laissés apparents.

Les enduits couvrants ne doivent pas être appliqués en surépaisseur par rapport aux modénatures en place. Leurs finitions doivent être lissées, brossées ou talochées et présenter un aspect homogène et fin. Les baguettes d'angles apparentes sont interdites.

Lorsqu'elle est autorisée, l'isolation thermique et phonique par l'extérieur doit présenter une finition d'aspect enduit ou de bardage bois. Les débords de toiture doivent être maintenus et, le cas échéant, prolongés dans le matériau de la couverture.

La pose des bardages d'aspect bois doit être verticale. Dans le cas d'une application sur une construction existante, le bardage est limité à 30% de la surface des façades ; la proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau.

Les devantures commerciales : Les devantures commerciales, lorsqu'elles participent pleinement à l'équilibre général de la façade, sont à préserver. Leur composition doit tenir compte de l'ensemble du bâtiment et, le cas échéant, des traces de devantures préexistantes. Selon ces éventuels témoins, elles doivent être insérées en applique ou en feuillure. Lorsque la devanture s'étend sur plusieurs immeubles distincts, elle doit être différenciée d'un immeuble à l'autre selon leurs typologies architecturales.

Ferronneries : la création de nouvelles ferronneries est autorisée soit en reprenant la logique des anciens modèles, soit en création sous réserve de l'insertion contextuelle. Elles doivent être peintes et de couleur sombre.

Menuiseries : Elles doivent être de sections fines.

Les portes d'entrée doivent être pleines à panneaux rectangulaires et présenter un dessin sobre. Les hublots demi-lune et tout vitrage hors imposte sont interdits.

S'il y a, les coffrets de volets roulants doivent être intégrés derrière les linteaux ou, dans tous les cas, dissimulés ; sans faire saillie du nu de la façade.

En secteurs UAp et UBp uniquement, les volets à écharpes sont interdits

Éléments techniques : Ils doivent être positionnés sur les façades et versants de toiture non visible depuis l'espace public. Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télédistribution, etc.) peuvent être intégrés dans des maçonneries récentes et dissimulées par une porte en bois peint, sauf impossibilité technique.

Couvertures : les matériaux de toitures doivent présenter une finition sombre mate, sauf dispositions architecturales justifiées au regard du projet et de son insertion dans le contexte paysager. Pour les couvertures posées aux crochets, ils doivent être teintés.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Percements des couvertures : les nouveaux percements doivent être en cohérence architecturale avec l'ensemble de la façade de l'immeuble existant, en suivant la logique constructive de la typologie du bâti. Ils doivent être axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades, sauf contrainte spécifique liée à la particularité de la charpente qui autorise une implantation différente. Dans tous les cas, l'ensemble des percements de couvertures, existants et nouveaux, ne doit pas dépasser 3 par pan de toiture. Les châssis de toits plus hauts que large et au format maximum 80/100 cm, ou inférieur, sont autorisés, sous réserve de ne pas être situés près de la ligne de faîtage ou des gouttières. Dans ce cas, ils doivent être encadrés dans la couverture sans saillie et comprendre un meneau central.

La création de lucarnes à 2 ou 3 pans est autorisée. De proportions verticales, leurs typologies doivent correspondre aux typologies bâties des immeubles sur lesquels elles s'implantent et leurs largeurs doivent être inférieures à celles des percements de l'étage inférieur.

Pour tous les percements, leurs mises en œuvre sur deux rangs, les coffrets de volets roulants en saillie, ainsi que les volets roulants extérieurs sur les lucarnes et châssis de toit, sauf dispositions d'origine, sont interdits.

Clôtures : Les nouvelles clôtures (y compris portails et portillons) doivent être traitées en cohérence avec le bâti de la parcelle et les autres clôtures de la rue (alignement des différents clôtures, aspect des matériaux et teintes, etc.). Dans tous les cas, leur hauteur maximale est limitée à 1,60 m.

Les murs bahuts d'une hauteur de 1,60 m doivent être surmontés de dispositifs à claire-voie (1 plein pour ½ vide) et à barreaudage vertical.

Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1,00m doivent présenter une finition enduite, une maçonnerie traditionnelle ou un doublage de moellon.

Toute clôture doit être entièrement close en comprenant au moins un portail.

Les murs de soutènement sont doublés d'un parement en pierre locale. La maçonnerie reprend les caractéristiques des murs en moellon de Craon (teinte, dimensions et mise en œuvre) ou présente une finition enduite.

Les haies vives doivent présenter une diversité d'essences végétales. Elles peuvent être doublées ou non d'un grillage implanté à l'arrière. Le cas échéant, ce grillage doit être constitué d'un maillage souple avec une trame large et fine.

En limite séparative, les clôtures doivent être traitée soit de la même façon (matériaux, teintes...) que la clôture sur voie (retournement de la clôture sur rue), soit avec une haie doublée d'un grillage souple.

À l'exception des propriétés nécessitant une protection stricte face aux intrusions, notamment de la faune nuisible, ou, à l'inverse, l'évasion (animaux domestiques ou chien de garde par exemple) les clôtures en limite séparative doivent réserver au minimum 2 percées au ras du sol et d'une hauteur minimum de 13 cm, placées sur différents côtés du terrain.

Sont interdits : les finitions ne reprenant pas des dispositions traditionnelles (pierres collées, appareillage en plaque, etc.), les enrochements et les murs en gabion, les portails ou portillons de formes complexes ou courbes, les clôtures opaques, préfabriquées, plastiques et les plaques béton, les clôtures en grillage noué ou soudé plastifié vert, l'occultation des grillages par des lames et l'application du gris anthracite ou du noir.

En secteur UB :

Les volumes des constructions : Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables, à l'image des silhouettes de constructions ci-contre.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Couvertures :

La couverture des constructions sera déterminée en fonction de la conception architecturale du bâtiment. Les matériaux innovants sont acceptés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement immédiat. La tôle ondulée est interdite. En cas de restauration partielle d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place. En cas de réalisation de toitures terrasses, en tout ou partie de la construction, elles devront être végétalisées.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, le bois (non vernis), la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux paysages, sont interdites.

Les devantures commerciales : Les devantures commerciales, lorsqu'elles participent pleinement à l'équilibre général de la façade, sont à préserver.

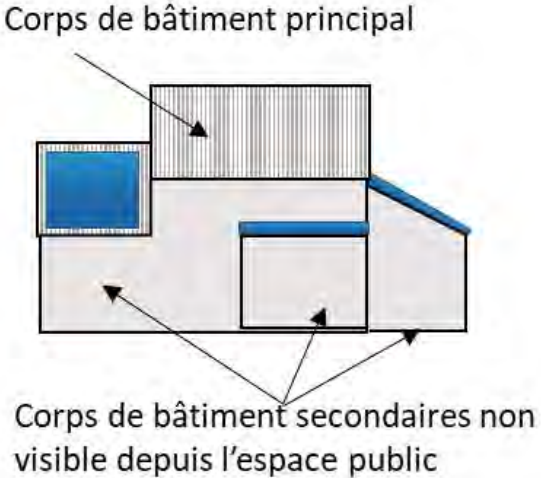
Les bâtiments annexes :

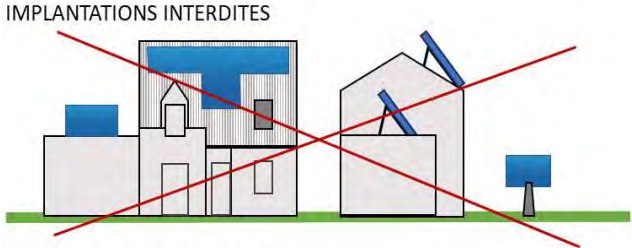

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

UAp, UB et UBp 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

L'implantation des constructions nouvelles à destination de logement et d'hébergement devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques :

<p>En secteur UAP et UBp</p>	<p><i>Ces secteurs sont concernés par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Craon défini aux titres des articles L.631-1 et L.631-2 du code du patrimoine. Il convient donc de consulter également le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) attaché à ce SPR.</i></p> <p>Ils sont autorisés à la condition d'être implantés sur un corps de bâtiment secondaire (extension ou annexe) non protégé au titre du PVAP, et sous condition de ne pas être visibles depuis l'espace public. Dans ce cas, ils doivent être posés en rive de toiture, le long de l'égout, dans la limite du tiers inférieur de la toiture, si toutefois ils ne couvrent pas la totalité de ladite toiture. Les cadres métalliques, les fixations et les panneaux doivent être de teinte sombre. Les effets damiers sont proscrits.</p> <p>Les tracker ou panneaux photovoltaïques sur mat sont interdits.</p>	 <p>Corps de bâtiment principal</p> <p>Corps de bâtiment secondaires non visible depuis l'espace public</p> <p><i>Illustration figurant à titre indicatif</i></p>
-------------------------------------	---	--

<p>En secteur UB</p>	<p>Ils sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires, et devront être implantés parallèlement à la toiture.</p> <p>En secteur UB, les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global.</p> <p>Les Tracker ou panneaux photovoltaïques sur mat sont interdits</p>	<p>IMPLANTATIONS INTERDITES</p>  <p>IMPLANTATIONS AUTORISEES</p>  <p><i>Illustration figurant à titre indicatif</i></p>
-----------------------------	--	---

UAp, UB et UBp 2.4- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement de plus de trois places, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieurs, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres comprises entre la construction et l'espace public seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambrosie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.

Il est fortement recommandé de limiter, voire d'éviter, la plantation d'espèces allergènes telles que proposées dans le guide d'information de la végétation en ville établi par le RNSA.

En matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération du moustique tigre, doit être limitée.

La limitation des surfaces imperméabilisées :

Tout aménagement réalisé sur un terrain devra favoriser en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) sera de **50 % minimum à l'échelle de toute parcelle ou opération. Ce seuil est abaissé à 30 % pour les parcelles inférieures à 300 m².**

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la part devra être de 50 % à l'échelle de l'opération et pourra être redéfinie à l'échelle des lots.

Qualification des surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, en gravillonnée
- Les zones pavées si les joints sont perméables
- Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

- Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin...)
- Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
- Les toitures non végétalisées.
- Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).

Les bassins d'orage paysagers ne sont pas considérés comme des surfaces imperméables, si toutefois leur fond n'est pas bâché ou recouvert par un revêtement imperméable.

Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art. R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement... ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées. Dans le cas où l'unité foncière supportant le projet aurait déjà dépassé le seuil de 50 % de surface imperméabilisée (cas d'une extension, d'une construction d'annexe ou d'un projet de densification), le projet ne devra pas aggraver la situation.

Les terrasses en bois montées sur plots ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées si la qualité du sol naturel qui les supporte est conservée.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables, à l'image des illustrations suivantes :



Caillebotis métalliques



Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



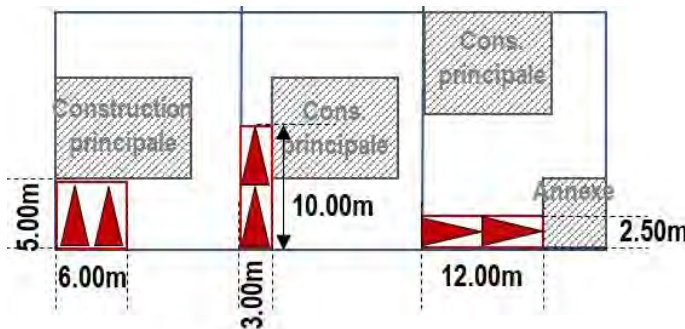
Sablé stabilisé renforcé

UAp, UB et UBp 2.5- Stationnement

Nature de l'activité	Stationnement des véhicules motorisés	Vélos	Arrondi
Habitation	2 places par logement nouveau créé. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble : 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	2 places par logement pour les immeubles d'habitation	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement créé.		/
Commerces et activités de services	Non règlementé	/	
Equipements d'intérêt public et de service collectif	Le nombre de place doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	/	

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent, dans la limite des normes énoncées ci-dessus.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Propositions d'implantation des aires de stationnement pour les constructions à usage d'habitation - cotes figurant à titre indicatif.

Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UAp, UB et UBp 3- Equipement et réseaux

UAp, UB et UBp 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UAp, UB et UBp 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des annexes qui ne seraient pas desservies par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet doit être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon. La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits devront être conçus de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, doivent respecter, pour tout événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennale, un objectif de débit de fuite :

- 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
- limité à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zones Urbaines d'activités économiques UE



UEap – Zone d'activités industrielles où le règlement du PVAP s'applique en plus du présent règlement.

UEcp – Zone d'activités économiques à vocation commerciale et de services, où le règlement du PVAP s'applique en plus du présent règlement.

UEm – zone d'activités économique mixte.

Des parties de la zone sont concernées par le plan de prévention du risque d'inondation de l'Oudon, zone soumise au règlement du PPRNi de Craon.

UE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitations	Logement		O	Uniquement les logements de fonction et hébergements, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une emprise au sol inférieure à 30 m ² .	
	Hébergement		O		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Admis uniquement en secteur UEcp et UEm : La surface de plancher des commerces devra être supérieure à 400 m ² .	
	Restauration		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone	
	Commerce de gros		✓		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓		
	Cinéma			O	Interdit en secteur UEm et UEap
	Hôtels			O	Interdits en secteur UEap
	Autres hébergements touristiques		X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓		

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✓	

UE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

UE 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront être implantées (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de 5,00 m de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysager sont admises.

Par rapport à la route départementale 771 (route de Nantes), toute construction doit être implantée en recul à une distance au moins égale à 15,00 m de l'alignement.

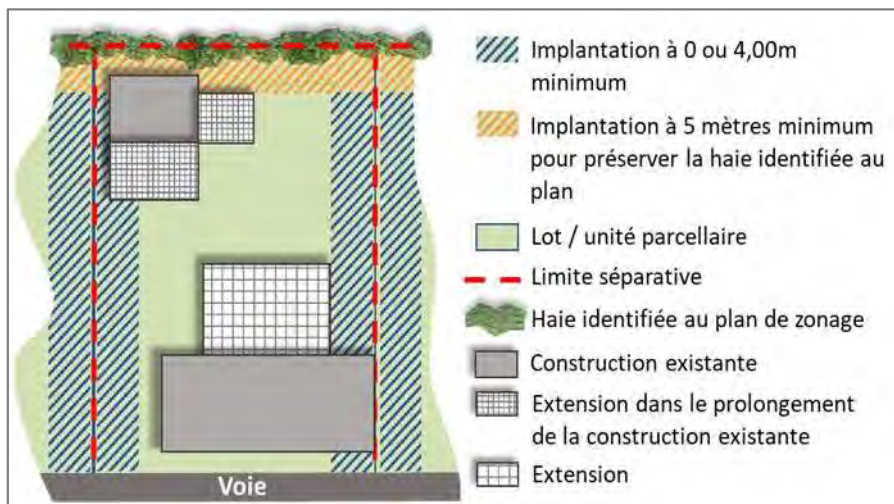
Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

UE 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- soit à une distance minimale de 4,00 mètres.
- Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au règlement graphique.



Toutefois, si la limite séparative est commune avec une zone d'habitation, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans le respect de la préservation des plantations identifiées au plan.

UE 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être conservé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

UE 2.1.4- Hauteur des constructions :

Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

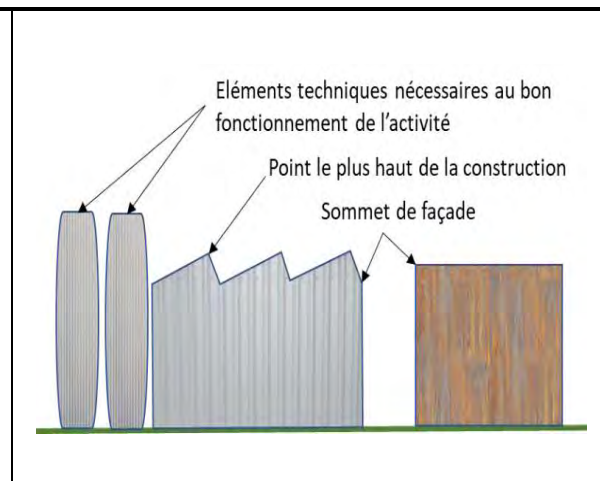
La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

	Sommet de façade ⁴	Point le plus haut de la construction
Toutes destinations de construction	12 mètres	15 mètres
Sauf dans une bande de 60,00 m de part et d'autre de l'axe de la RD771	7 mètres	11 mètres

⁴ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Pour les façades sur rue de plus de 30 m et lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sera découpée en section de 30 m maximum et la cote de hauteur sera prise au point du milieu de chaque élément de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



UE 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

UE 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescription générale :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

Partie de la zone concernée par le PVAP, secteur UEp :

Volumétries : Les volumes principaux doivent présenter une toiture à deux pans.

Pour les extensions des constructions existantes, leurs gabarits doivent être inférieurs en hauteur, en largeur et en longueur, à celui de la construction principale. La longueur de la façade de l'extension visible depuis l'espace public doit être proportionnée en cohérence avec le volume principal.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être enchâssées entre au moins deux volumes couverts par une toiture à deux ou plusieurs pans. Dans le cas où elles seraient visibles depuis l'espace public, elles doivent être végétalisées ou gravillonnées.

Les carports doivent observer un rapport d'échelle avec les constructions existantes, immeuble ou clôture, sur lesquelles ils s'adossent.

Façades : Les finitions des enduits couvrants doivent être lissées, brossées ou talochées et présenter un aspect homogène et fin.

Lorsqu'elle est autorisée, l'isolation thermique et phonique par l'extérieur doit présenter une finition d'aspect enduit ou de bardage bois. Les débords de toiture doivent être maintenus et, le cas échéant, prolongés dans le matériau de la couverture.

La pose des bardages d'aspect bois doit être verticale. Dans le cas d'une application sur une construction existante. La proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau.

Éléments techniques : Ils doivent être positionnés sur les façades et versants de manière à limiter leur visibilité depuis l'espace public. Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télédistribution, etc.) peuvent être intégrés dans des maçonneries récentes et dissimulés par une porte en bois peint, sauf impossibilité technique.

Couvertures : les matériaux de toitures doivent présenter une finition sombre mate, sauf dispositions architecturales justifiées au regard du projet et de son insertion dans le contexte paysager. Pour les couvertures posées aux crochets, ils doivent être teintés.

Percements des couvertures : les nouveaux percements doivent être en cohérence architecturale avec l'ensemble de la façade de l'immeuble existant, en suivant la logique constructive de la typologie du bâti. Ils doivent être axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades, sauf contrainte spécifique liée à la particularité de la charpente qui autorise une implantation différente.

Les châssis de toits plus hauts que large sont autorisés, sous réserve de ne pas être situés près de la ligne de faîtage ou des gouttières. Dans ce cas, ils doivent être encastrés dans la couverture sans saillie.

La création de lucarnes à 2 ou 3 pans est autorisée. De proportions verticales, leurs typologies doivent correspondre aux typologies bâties des immeubles sur lesquels elles s'implantent et leurs largeurs doivent être inférieures à celles des percements de l'étage inférieur.

Pour tous les percements, leurs mises en œuvre sur deux rangs, les coffrets de volets roulants en saillie, ainsi que les volets roulants extérieurs sur les lucarnes et châssis de toit, sauf dispositions d'origine, sont interdits.

Clôtures : À l'exception des activités nécessitant une protection stricte face aux intrusions, notamment de la faune nuisible, ou, à l'inverse, l'évasion (chiens de garde par exemple) les clôtures doivent réserver un jour en partie du sol sur une hauteur minimum de 10 cm afin de permettre le passage de la petite faune.

De manière générale, les clôtures doivent être réalisées par :

- Un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes, ne dépassant pas le grillage. Le grillage doit être constitué d'un maillage souple avec une trame large et fine.
- Un assemblage de piquets en bois, avec des mailles type grillage à mouton ou grillage simple torsion galvanisé et non plastifié.
- Une haie végétale composées d'essences locales (mieux adaptées aux paysages et aux conditions climatiques locales) et présenter une diversité d'essences végétales.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes : Ces dispositifs privés sont autorisés à condition qu'ils soient implantés hors des points de vue ou perspective à préserver et à mettre en valeur ; repérés dans le document de PVAP annexé au PLU.

Parties de la zone non concernées par la servitude PVAP :

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...). L'usage des teintes blanches est interdit.

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux : Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures d'une hauteur de 2,00 m maximum :

- En limite sur emprises publiques et sur voie, elles seront constituées :
 - soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage positionné à l'intérieur de la propriété,
 - soit d'un grillage seul de teinte sombre.
- En limite séparatives, elles seront constituées :
 - soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit d'un grillage seul de teinte sombre,
 - soit d'un mur de soutènement en cas de nécessité uniquement.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment.

UE 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, sans ombrières photovoltaïques, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Clôtures : En cas de réalisation d'une haie vive elle sera composée d'essences locales⁵. Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

Sont interdits : Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambrosie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.

Il est fortement recommandé de limiter, voire d'éviter, la plantation d'espèces allergènes telles que proposées dans le guide d'information de la végétation en ville établi par le RNSA.

En matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération du moustique tigre, doit être limitée.

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

Tout aménagement réalisé sur un terrain devra favoriser en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) sera **de 30 % minimum à l'échelle de toute parcelle ou opération.**

Les terrasses en bois montées sur plots ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées si la qualité du sol naturel qui les supporte est conservée.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la part devra être de 30 % à l'échelle de l'opération et pourra être redéfinie à l'échelle des lots.

⁵ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Qualification des surfaces perméables :

Les espaces verts en pleine terre,
 Les zones sablées, en gravillonnée
 Les zones pavées si les joints sont perméables
 Les toitures végétalisées (quel que soit le type :
 intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de
 jardin...)
 Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
 Les toitures non végétalisées.
 Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de
 réservoir).

Les bassins d'orage paysagers ne sont pas considérés comme des surfaces imperméables, si toutefois leur fond n'est pas bâché ou recouvert par un revêtement imperméable.

Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art.R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement,... ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):



Caillebotis métalliques



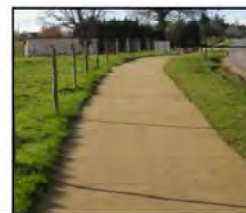
Pavé bétons avec joints
engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

UE 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30 % minimum de leur emprise au sol.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

UE 3- Equipement et réseaux**UE 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

UE 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet doit être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon. La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits devront être conçus de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, doivent respecter, pour tout

événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennale, un objectif de débit de fuite :

- 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
- limité à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zones à urbaniser activités économiques – 1AUE



1AUE 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUE - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement		O	Uniquement les logements de fonction et hébergements, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une emprise au sol inférieure à 30 m ² .
	Hébergement		O	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	La surface de plancher des commerces devra être supérieur à 200 m ² .
	Restauration		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone
	Commerce de gros		✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Cinéma	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		

	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		✓	

1AUE 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUE 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

1AUE 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront être implantées (en totalité ou pour partie) à une distance minimale de un mètre (5,00 m) de l'alignement des voies. Dans cette marge de recul, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits et les aires de stationnements paysager sont admises.

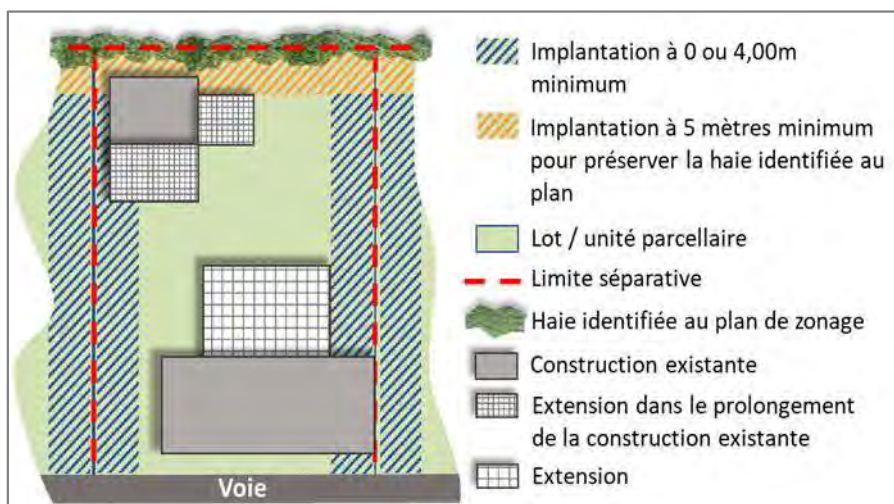
Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé, permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

1AUE 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) sous réserve de la réalisation d'un mur coupe-feu,
- soit à une distance minimale de 4,00 mètres
- Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au règlement graphique.



1AUE 2.1.3- Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété :

Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété cependant il devra toujours être conservé un espace suffisant pour permettre :

- l'entretien facile du sol et des constructions
- le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

1AUE 2.1.4- Hauteur des constructions :

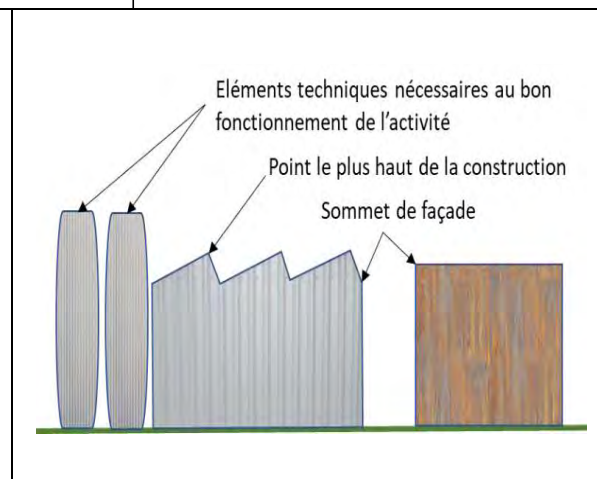
Les volumes des constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble.

La hauteur des constructions ne peut excéder, par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement :

	Sommet de façade ⁶	Point le plus haut de la construction
Toutes destinations de construction	12 mètres	15 mètres
PLU ACTUEL= non règlementé Sauf dans une bande de 60,00 m de part et d'autre de l'axe de la RD771	7 mètres	11 mètres

Pour les façades sur rue de plus de 30 m et lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sera découpée en section de 30 m maximum et la cote de hauteur sera prise au point du milieu de chaque élément de chaque façade des bâtiments.

La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.



1AUE 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie du terrain.

1AUE 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Prescription générale :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes et s'intégrer avec harmonie à l'environnement immédiat (et au bâtiment recevant une extension, le cas échéant) et dans le paysage urbain.

La qualité et la diversité architecturale :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...). L'usage des teintes blanches est interdit.

⁶ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux : Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

Toiture :

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la couverture. Dans le cas où la toiture est apparente, elle devra faire l'objet d'un soin particulier dans son dessin et sa volumétrie, et être de teinte sombre. Le cas échéant, elle devra être masquée par des relevés d'acrotères. Les toitures doivent intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers et ascenseurs, locaux techniques. Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les clôtures d'une hauteur de 2,00 m maximum :

- En limite sur emprises publiques et sur voie, elles seront constituées :
 - soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage positionné à l'intérieur de la propriété,
 - soit d'un grillage seul de teinte sombre.
- En limite séparatives, elles seront constituées :
 - soit d'une haie pouvant être doublée d'un grillage,
 - soit d'un grillage seul de teinte sombre,
 - soit d'un mur de soutènement en cas de nécessité uniquement.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Les clôtures en panneaux préfabriqués bétons sont interdits.

Les éléments de modénature avec inscription sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment.

1AUE 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, sans ombrières photovoltaïques, seront plantées ponctuellement d'arbres de haute tige et seront accompagnées de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisées de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



Proposition de verdissement des aires de stationnements

Clôtures : En cas de réalisation d'une haie vive elle sera composée d'essences locales⁷. Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

Sont interdits : Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de récupération, de vieux véhicules, de déchets ainsi que de combustibles solides ou liquides

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambrosie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.

⁷ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Il est fortement recommandé de limiter, voire d'éviter, la plantation d'espèces allergènes telles que proposées dans le guide d'information de la végétation en ville établi par le RNSA.

En matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération du moustique tigre, doit être limitée.

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

Tout aménagement réalisé sur un terrain devra favoriser en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) **sera de 30 % minimum à l'échelle de toute parcelle ou opération.**

Les terrasses en bois montées sur plots ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées si la qualité du sol naturel qui les supporte est conservée.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la part devra être de 30 % à l'échelle de l'opération et pourra être redéfinie à l'échelle des lots.

Qualification des surfaces perméables :

Les espaces verts en pleine terre,
Les zones sablées, en gravillonnée
Les zones pavées si les joints sont perméables
Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin...)
Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
Les toitures non végétalisées.
Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).

Les bassins d'orage paysagers ne sont pas considérés comme des surfaces imperméables, si toutefois leur fond n'est pas bâché ou recouvert par un revêtement imperméable.

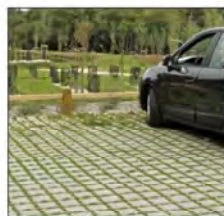
Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art. R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement... ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées. Dans le cas où l'unité foncière supportant le projet aurait déjà dépassé le seuil de 50 % de surface imperméabilisée (cas d'une extension, d'une construction d'annexe ou d'un projet de densification), le projet ne devra pas aggraver la situation.

Pour la réalisation des places de stationnement, ainsi que les accès et cheminements piétons, ils devront privilégier des matériaux poreux et perméables :

Exemples d'illustrations données à titre informatifs (exemples non exhaustifs):



Callebottis métalliques



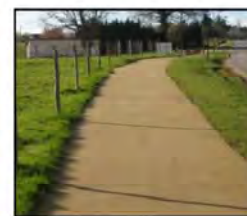
Pavé bétons avec joints engazonnés



Pavé bétons avec joints sablés



Tricouche ocre



Sablé stabilisé renforcé

1AUE 2.4- Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30 % minimum de leur emprise au sol.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

1AUE 3- Equipement et réseaux

1AUE 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules d'opérer aisément un demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

1AUE 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des annexes.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet doit être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon. La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits devront être conçus de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, doivent respecter, pour tout événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennale, un objectif de débit de fuite :

- 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
- limitée à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

Zone agricole A et Ap



Ap – Secteur soumis au règlement du PVAP en plus du présent règlement.

A et Ap 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Les CUMA ⁸			○
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ⁹			○
	Hébergement ¹⁰	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements			
Equipements d'intérêt collectif et service publics				○
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

⁸ CUMA = Coopérative d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

⁹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

¹⁰ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Conditions de limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

1.1- Sont interdites :

- **En zone inondable : toute construction est interdite.**
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au tableau ci-avant et non autorisées sous conditions au présent article.
- L'implantation de champs de panneaux photovoltaïque au sol.
- La construction de toute nouvelle exploitation ou de tout nouveau site d'exploitation à moins de 100 mètres des limites des zones U et AU.

1.2- Sont admises sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif :

Exploitation agricole :

Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- il doit se faire à des fins de diversification liées à l'accueil et à l'hébergement (ex : gîtes ruraux) ou en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 80 m²,
- le bâtiment doit être situé à plus de 50 mètres d'un hangar agricole et 125 mètres d'un bâtiment d'élevage relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les installations et constructions destinées aux autres activités de diversification à condition :

- d'être accessoires à l'exploitation agricole (ex : aires naturelles de camping, local de vente et de transformation...),
- si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation, d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.

Hormis le camping à la ferme, tout hébergement (gîte rural, chambres d'hôtes...) ne pourra se faire que par le biais de changement de destination des bâtiments repérés. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Les constructions et installations nécessaires 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.

L'agrivoltaïsme est admis uniquement en secteur A.

Logements de fonction et annexes : L'édification des constructions à usage de logement de fonction strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve :

- que l'exploitation agricole existe préalablement.
- qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
- que la nécessité d'une surveillance permanente soit démontrée et participe au bon fonctionnement de l'exploitation.

- et que la construction soit implantée dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des bâtiments composant le siège d'exploitation agricole.

D'autre part, les logements de fonction sont limités à une unité par exploitation individuelle et à deux unités par site d'exploitation sous statut sociétaire.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.

L'extension des logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité.

L'édification d'annexes aux logements de fonction existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au présent règlement.

L'édification d'un local de permanence nécessaire à la présence journalière d'un autre actif agricole (salarié, apprenti...) sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente mètres carrés (30 m²).

Autres dispositions

Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans le site et lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

Autres constructions et installations soumises à conditions particulières

Extensions : L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2,
- elle ne doit pas réduire les inter distances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité.

Extensions dans l'enveloppe du bâtiment existant : l'extension d'une habitation existante dans l'enveloppe bâtiment existant, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol, est autorisée sous réserve de ne pas créer de logement(s) nouveau(x) (cas d'une longère composée d'une habitation et d'une grange contigüe transformée en extension du logement).

Annexes : L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A2.
- elle ne doit pas avoir pour conséquence de réduire l'inter-distance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.

Changements de destination : Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au règlement graphique est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre d'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site,
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial,
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 80 m²,
- le bâtiment doit être situé à plus de 50 mètres d'un hangar agricole et 125 mètres d'un bâtiment d'élevage relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 3 ans.
- Le bâtiment doit être situé à moins de 50 mètres d'une habitation de tiers à l'activité agricole.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Autres dispositions

- L'adaptation ou la réfection d'un bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que la construction d'origine ait été édifiée régulièrement.
- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

A et Ap 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A et Ap 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

A et Ap 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

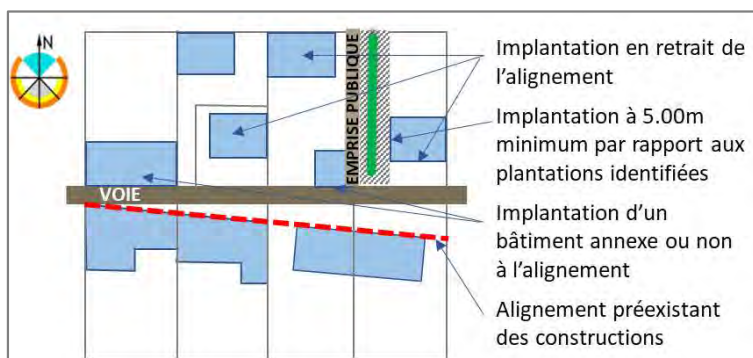
Par rapport à la RD771, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 35,00 m par rapport à l'alignement.

Vis-à-vis des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à leur alignement. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas d'extensions de constructions existantes déjà implantées à moins de 10 m du dit alignement. Dans ce cas, ces extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante sans réduire le retrait observé de fait vis-à-vis de l'alignement. Elle ne s'applique pas non plus pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, dans le cas où ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au règlement graphique.

Lorsque le projet de construction ou d'extension juxte une ou plusieurs



construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

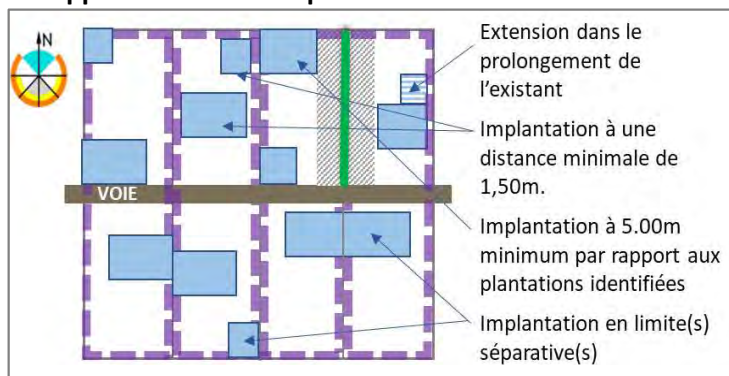
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

A et Ap 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :
 - soit en limite(s) séparative(s),
 - soit à une distance minimale de 1,50 m.
 - Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au règlement graphique.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

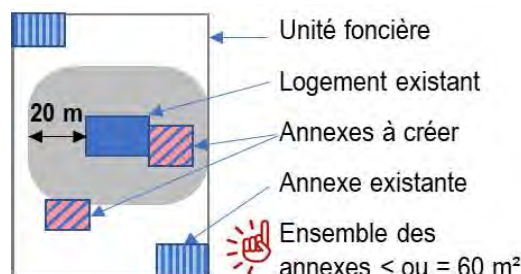


Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

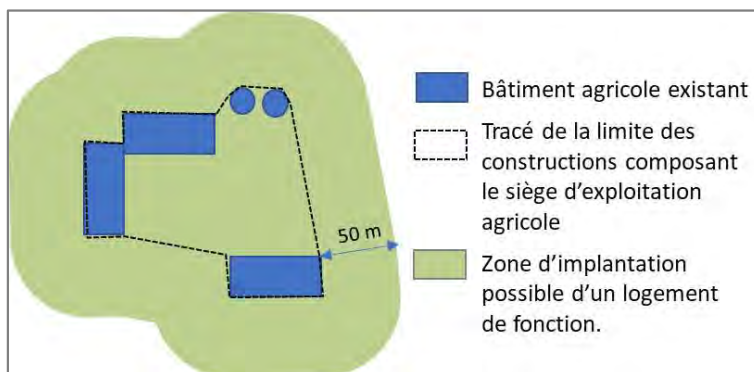
A et Ap 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U. :

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



Les logements de fonction, liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



A et Ap 2.1.3- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Logement nouveau de fonction : Les constructions nouvelles à destination de logements de fonction liés aux exploitations agricoles sont limitées à une emprise au sol de 120 m².

Annexes aux habitations : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, piscine etc. ...) est limitée à 60 m².

A et Ap 2.1.4- Hauteur des constructions :

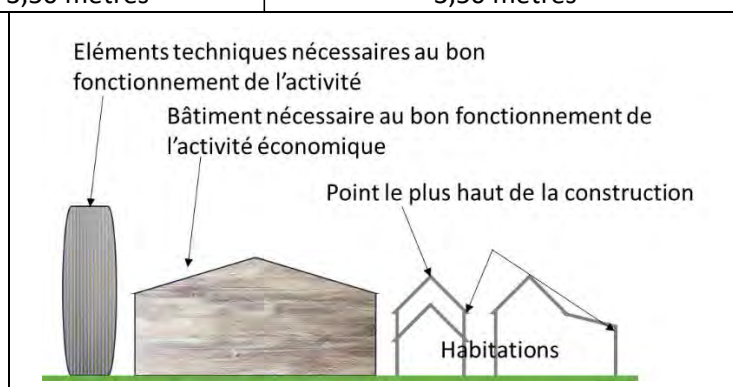
La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ¹¹	Point le plus haut de la construction
Activité agricole et forestière	Non réglementé	Non réglementé
Habitations	7,00 mètres	12,00 mètres
Annexes aux habitations	3,50 mètres	3,50 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



La hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas réglementés, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

¹¹ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

A et Ap 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

En secteur Ap :

Volumétries : Les volumes principaux doivent présenter une toiture à deux pans et la largeur des pignons ne doit pas dépasser 8,50 m.

La somme des volumes secondaires ne doit pas dépasser plus du 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les extensions des constructions existantes, leurs gabarits doivent être inférieurs en hauteur, en largeur et en longueur, à celui de la construction principale. La longueur de la façade de l'extension visible depuis l'espace public doit être proportionnée en cohérence avec le volume principal.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être enchâssées entre au moins deux volumes couverts par une toiture traditionnelle. Dans le cas où elles seraient visibles depuis l'espace public, elles doivent être végétalisées ou gravillonnées.

Les carports doivent observer un rapport d'échelle avec les constructions existantes, immeuble ou clôture, sur lesquelles ils s'adosent.

Pour les projets de grande échelle et/ou présentant un linéaire important de façade (au-delà de 12m), la construction neuve doit présenter des volumes fractionnés verticalement, excepté pour les équipements publics.

Façades : la mise en peinture des pierres de taille ou des briques est interdite. Les éléments de modénatures des constructions existantes doivent être laissés apparents.

Les enduits couvrants ne doivent pas être appliqués en surépaisseur par rapport aux modénatures en place. Leurs finitions doivent être lissées, brossées ou talochées et présenter un aspect homogène et fin. Les baguettes d'angles apparentes sont interdites.

Lorsqu'elle est autorisée, l'isolation thermique et phonique par l'extérieur doit présenter une finition d'aspect enduit ou de bardage bois. Les débords de toiture doivent être maintenus et, le cas échéant, prolongés dans le matériau de la couverture.

La pose des bardages d'aspect bois doit être verticale. Dans le cas d'une application sur une construction existante, le bardage est limité à 30% de la surface des façades ; la proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau.

Ferronneries : la création de nouvelles ferronneries est autorisée soit en reprenant la logique des anciens modèles, soit en création sous réserve de l'insertion contextuelle. Elles doivent être peintes et de couleur sombre.

Menuiseries : Elles doivent être de sections fines.

Les portes d'entrée doivent être pleines à panneaux rectangulaires et présenter un dessin sobre. Les hublots demi-lune et tout vitrage hors imposte sont interdits.

S'il y a, les coffrets de volets roulants doivent être intégrés derrière les linteaux ou, dans tous les cas, dissimulés ; sans faire saillie du nu de la façade.

En secteur Ap uniquement, les volets à écharpes sont interdits

Éléments techniques : Ils doivent être positionnés sur les façades et versants de toiture non visible depuis l'espace public. Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télédistribution, etc.) peuvent être intégrés dans des maçonneries récentes et dissimulées par une porte en bois peint, sauf impossibilité technique.

Couvertures : les matériaux de toitures doivent présenter une finition sombre mate, sauf dispositions architecturales justifiées au regard du projet et de son insertion dans le contexte paysager. Pour les couvertures posées aux crochets, ils doivent être teintés.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Percements des couvertures : les nouveaux percements doivent être en cohérence architecturale avec l'ensemble de la façade de l'immeuble existant, en suivant la logique constructive de la typologie du bâti. Ils doivent être axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades, sauf contrainte spécifique liée à la particularité de la charpente qui autorise une implantation différente. Dans tous les cas, l'ensemble des percements de couvertures, existants et nouveaux, ne doit pas dépasser 3 par pan de toiture. Les châssis de toits plus hauts que large et au format maximum 80/100 cm, ou inférieur, sont autorisés, sous réserve de ne pas être situés près de la ligne de faitage ou des gouttières. Dans ce cas, ils doivent être encastrés dans la couverture sans saillie et comprendre un meneau central.

La création de lucarnes à 2 ou 3 pans est autorisée. De proportions verticales, leurs typologies doivent correspondre aux typologies bâties des immeubles sur lesquels elles s'implantent et leurs largeurs doivent être inférieures à celles des percements de l'étage inférieur.

Pour tous les percements, leurs mises en œuvre sur deux rangs, les coffrets de volets roulants en saillie, ainsi que les volets roulants extérieurs sur les lucarnes et châssis de toit, sauf dispositions d'origine, sont interdits.

Clôtures : À l'exception des clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, d'élevages équin, de celles érigées dans un cadre scientifique ou relevant d'un caractère historique et patrimonial ou autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, de celles nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestière ou de la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public, et des clôtures érigées autour des jardins ouverts au public, un jour en partie du sol sur une hauteur minimum de 10 cm doit être réservé afin de permettre le passage de la petite faune.

De manière générale, les clôtures doivent être réalisées par :

- Des haies végétales, composées d'essences bocagères indigènes.
- Un assemblage de piquets bois et de plusieurs fils ou des mailles de types grillage à mouton, ou encore un grillage simple torsion galvanisée. En aucun, les fils ou les mailles ne peuvent être plastifiés.

En zone A :

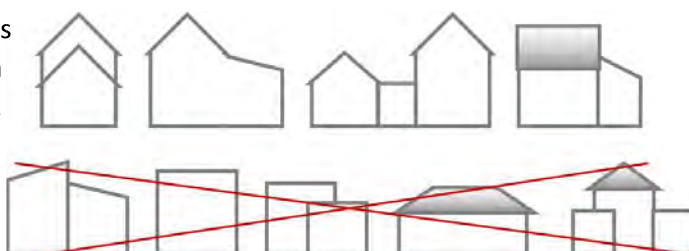
Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles et autres activités économiques :

- Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).
- Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose..., les teintes fluorescentes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.
- Les façades végétalisées sont autorisées.

Autres constructions :

Les volumes des constructions : Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables, à l'image des silhouettes de constructions ci-contre.



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Couvertures :

La couverture des constructions sera déterminée en fonction de la conception architecturale du bâtiment. Les matériaux innovants sont acceptés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement immédiat. La tôle ondulée est interdite. En cas de restauration partielle d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place. En cas de réalisation de toitures terrasses, en tout ou partie de la construction, elles devront être végétalisées.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, le bois (non vernis), la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux paysages, sont interdites.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

Les clôtures des habitations :

Les clôtures sur rue et emprises publiques : Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes. Les murs et murs bahuts, réalisés en pierre locale ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec les constructions existantes, auront une hauteur maximale de 1,6 m compté par rapport au niveau de la rue, où il devra être réservé des passages pour la petite faune. Leur hauteur totale est limitée à 1 m 60 par rapport au niveau de la rue. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales¹². Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.



Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales¹² doublées ou non d'un grillage à maille lâche (type grillage à mouton) et sans base linéaire maçonnée. Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.

Aspect des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Constructions identifiées au règlement graphique :

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique au titre du patrimoine paysager sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

¹² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

A 2,3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres comprises entre la construction et l'espace public seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les haies de lauriers palmés (*Prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *Chamaecyparis*...) sont interdites.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambrosie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.

Il est fortement recommandé de limiter, voire d'éviter, la plantation d'espèces allergènes telles que proposées dans le guide d'information de la végétation en ville établi par le RNSA.

En matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération du moustique tigre, doit être limitée.

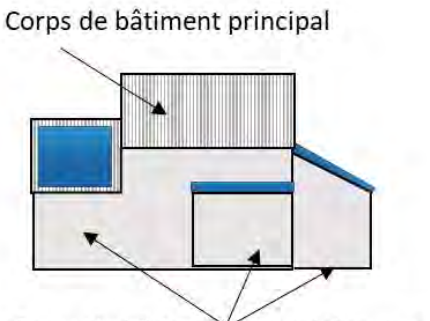
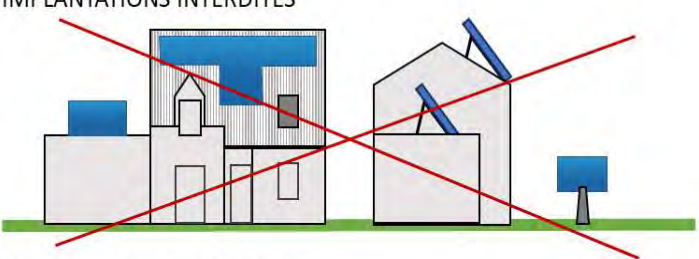
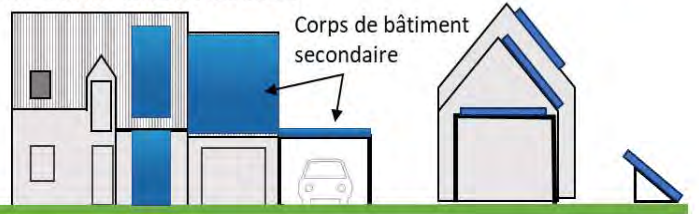
Des chemins sont identifiés au règlement graphique :

Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

A 2,4- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

L'implantation des constructions nouvelles à destination de logement et d'hébergement devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques attachés aux logements

<p>En secteur Ap <i>Ce secteur est concerné par le Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Craon défini aux titres des articles L.631-1 et L.631-2 du code du patrimoine. Il convient donc de consulter également le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) attaché à ce SPR.</i></p> <p>Ils sont autorisés à condition que les cadres métalliques, les fixations et les panneaux soient de teinte sombre et que les dispositifs soient mis en œuvre de façon à ne créer qu'une seule géométrie rectangulaire par pan de toiture ou par plan de façade.</p> <p>Pour les constructions identifiées au plan au titre du L.153-19 du CU</p> <p>Ils sont autorisés à la condition d'être implantés sur un corps de bâtiments secondaires.</p> <p>Les trackers ou panneaux photovoltaïques sur mat sont limités à une unité par exploitation et doivent être implantés à plus de 50 m des constructions existantes non liées aux exploitations agricoles.</p>	 <p>Corps de bâtiment principal</p> <p>Corps de bâtiment secondaires non visible depuis l'espace public</p> <p><i>Illustration figurant à titre indicatif</i></p>
<p>En secteur A :</p> <p>Ils sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires, et devront être implantés parallèlement à la toiture.</p> <p>En secteur UB, les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global.</p> <p>Les trackers ou panneaux photovoltaïques sur mat sont limités à une unité par exploitation et doivent être implantés à plus de 50 m des constructions existantes non liées aux exploitations agricoles.</p>	<p>IMPLANTATIONS INTERDITES</p>  <p>IMPLANTATIONS AUTORISEES</p>  <p>Corps de bâtiment secondaire</p> <p><i>Illustration figurant à titre indicatif</i></p>

Sur les bâtiments agricoles, l'implantation de panneaux photovoltaïque et solaire sont autorisés sur l'ensemble des toitures.

A 2,5- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

A 3- Equipement et réseaux

A 3,1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds d'opérer aisément un demi-tour.

A 3,2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes aux habitations et des bâtiments agricoles. Les bâtiments agricoles pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes aux habitations qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé. Les bâtiments agricoles ne sont pas concernés par le présent article.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet doit être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon. La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits devront être conçus de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, doivent respecter, pour tout événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennale, un objectif de débit de fuite :

- 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
- limité à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Zones agricoles constructibles : AhE, Ar, Avp

Secteur Ahp « hameau léger »

Secteurs Aenr « Accélération des Énergies Renouvelables »



AhE - Zone artisanale isolée (STECAL)

Avp - Zone agricole constructible destinée à l'habitat des gens du voyage, soumise au règlement du PVAP en plus du présent règlement (STECAL)

Ar - Activités rurales, non agricoles mais compatibles avec le milieu rural (centre équestre, activités et hébergements associés, abris pour animaux) (STECAL)

Ahp – Secteur de hameau léger

Aenr - Zones d'accélération des énergies renouvelables

AhE, Ar, Avp, Ahp et Aenr 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹³		O	<p>Les extensions limitées¹⁴ des « habitations » sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.</p> <p>Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.</p>

¹³ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

¹⁴ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

				<p>Uniquement en secteur Avp : les caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</p> <p>En secteur Ahp, seuls sont autorisés les habitations légères et réversibles¹⁵.</p>
	Hébergement ¹⁶	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Uniquement en secteur AhE
	Restauration		O	Uniquement en secteur Ar et nécessaire au fonctionnement de la zone
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	Uniquement en secteur AhE
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et service publics			O	<p>Les locaux techniques, aires de stationnement,</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt	X		

En zone Aenr, il est autorisé les installations et constructions nécessaires au développement des systèmes de production des énergies renouvelables.

¹⁵ Habitat qui peut être démonté, déplacé ou composté pour permettre au terrain de retrouver son état initial. Également appelé habitat léger, il est soit : mobile, comme une tiny house ; démontable, comme une yourte ; déplaçable, comme une maison conteneur ; biodégradable, comme une kerterre.

¹⁶ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

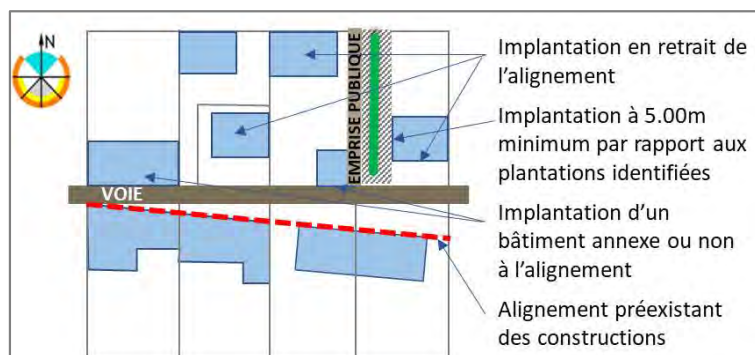
AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au règlement graphique.

Lorsque le projet de construction ou d'extension juxte une ou plusieurs



construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

En zone Aenr, vis-à-vis des autres routes départementales, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à leur alignement. Cette prescription ne s'applique pas pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, dans le cas où ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

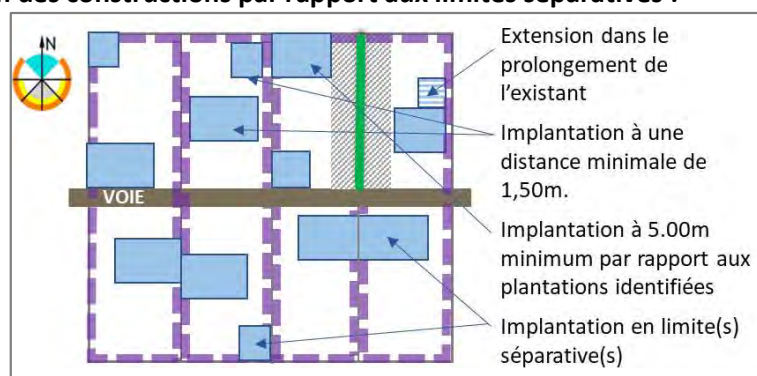
AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres.
- Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiées au règlement graphique.

Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.



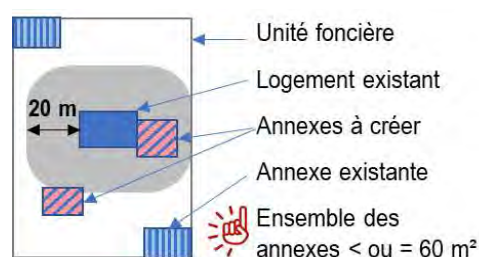
Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., et les habitations nouvelles en secteur Ah :

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement.



En secteur Ahp : non règlementé.

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.1.4- Emprise au sol des constructions :

Habitations existantes : L'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Annexes aux habitations : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, piscine, etc. ...) est limitée à 60 m².

En secteur Ar, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 5000 m² supplémentaires à compter de la date d'approbation du PLU.

En secteurs Avp, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 20 m² par unité d'emplacement

En secteur AhE, l'emprise au sol est limitée à :

Nom du lieu-dit	Surfaces du STECAL	Emprise au sol totale admise
Route de Rennes (1552 m² déjà bâtis)	3438 m²	50 % soit 1719 m²
La Jaunaie (796 m² déjà bâtis)	2404 m²	50 % soit 1202 m²
La Croix Raudière Sud RD771	3116 m²	50 % soit 1558 m²
La Croix Raudière Nord RD771	6682 m²	30 % soit 2005 m²
Patience (clinique vétérinaire 959 m²)	9504 m²	15 % soit 1427 m²
Les Châtaigniers (722 m² déjà bâtis)	6381 m²	20 % soit 1276 m²

En secteur Ahp : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions liées à une unité d'habitation réversible, dont la construction principale, ses extensions et ses annexes éventuelles, est limitée à 60 m².

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur des extensions de constructions existantes à usage d'habitation devra rester en harmonie avec la hauteur du bâtiment initial.

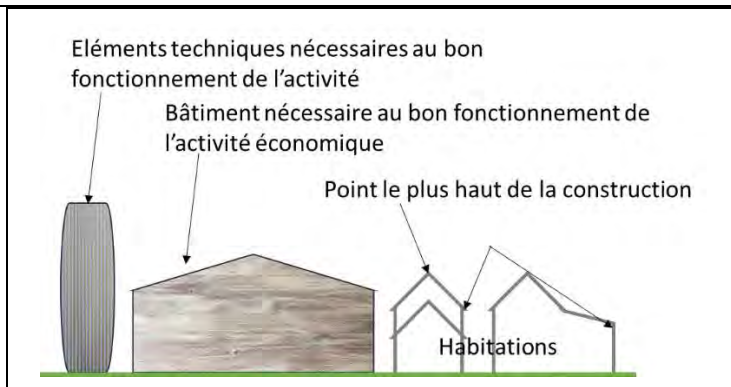
De plus, la hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade ¹⁷	Point le plus haut de la construction
Activités économiques	-	14,00 mètres
Habitations	7,00 mètres	12,00 mètres
Annexes aux habitations	3,50 mètres	3,50 mètres
En secteur Ar	Non règlementé	Non règlementé

¹⁷ Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au point du milieu de chaque façade des bâtiments.



La hauteur des éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et les éléments constructifs spécifiques ne sont pas règlementés, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site (silos ou autres installations).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux constructions existantes ne respectant pas la règle, dans ce cas, l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

En secteur Ahp : les habitations réversibles ne devront pas dépasser 3,50 mètres au point le plus haut de la construction

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

En secteur Avp :

Volumétries : Les volumes principaux doivent présenter une toiture à deux pans et la largeur des pignons ne doit pas dépasser 8,50 m.

La somme des volumes secondaires ne doit pas dépasser plus du 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les extensions des constructions existantes, leurs gabarits doivent être inférieurs en hauteur, en largeur et en longueur, à celui de la construction principale. La longueur de la façade de l'extension visible depuis l'espace public doit être proportionnée en cohérence avec le volume principal.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être enchâssées entre au moins deux volumes couverts par une toiture traditionnelle. Dans le cas où elles seraient visibles depuis l'espace public, elles doivent être végétalisées ou gravillonnées.

Les carports doivent observer un rapport d'échelle avec les constructions existantes, immeuble ou clôture, sur lesquelles ils s'adossent.

Pour les projets de grande échelle et/ou présentant un linéaire important de façade (au-delà de 12m), la construction neuve doit présenter des volumes fractionnés verticalement, excepté pour les équipements publics.

Façades : S'il y a, les finitions des enduits couvrants doivent être lissées, brossées ou talochées et présenter un aspect homogène et fin. Les baguettes d'angles apparentes sont interdites.

La pose des bardages d'aspect bois doit être verticale.

Menuiseries : Elles doivent être de sections fines.

Les portes d'entrée doivent être pleines à panneaux rectangulaires et présenter un dessin sobre. Les hublots demi-lune et tout vitrage hors imposte sont interdits.

S'il y a, les coffrets de volets roulants doivent être intégrés derrière les linteaux ou, dans tous les cas, dissimulés ; sans faire saillie du nu de la façade.

En secteurs Avp et Ahp uniquement, les volets à écharpes sont interdits

Éléments techniques : Ils doivent être positionnés sur les façades et versants de toiture non visible depuis l'espace public. Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télédistribution, etc.) peuvent être intégrés dans des maçonneries récentes et dissimulées par une porte en bois peint, sauf impossibilité technique.

Couvertures : les matériaux de toitures doivent présenter une finition sombre mate, sauf dispositions architecturales justifiées au regard du projet et de son insertion dans le contexte paysager. Pour les couvertures posées aux crochets, ils doivent être teintés.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Percements des couvertures : les percements doivent être en cohérence architecturale avec l'ensemble de la façade de l'immeuble, en suivant la logique constructive de la typologie du bâti.

Les châssis de toits plus hauts que large et au format maximum 80/100 cm, ou inférieur, sont autorisés, sous réserve de ne pas être situés près de la ligne de faîtage ou des gouttières. Dans ce cas, ils doivent être encastrés dans la couverture sans saillie et comprendre un meneau central.

La création de lucarnes à 2 ou 3 pans est autorisée. De proportions verticales, leurs typologies doivent correspondre aux typologies bâties des immeubles sur lesquels elles s'implantent et leurs largeurs doivent être inférieures à celles des percements de l'étage inférieur.

Pour tous les percements, leurs mises en œuvre sur deux rangs, les coffrets de volets roulants en saillie, ainsi que les volets roulants extérieurs sur les lucarnes et châssis de toit, sauf dispositions d'origine, sont interdits.

Autres secteurs :

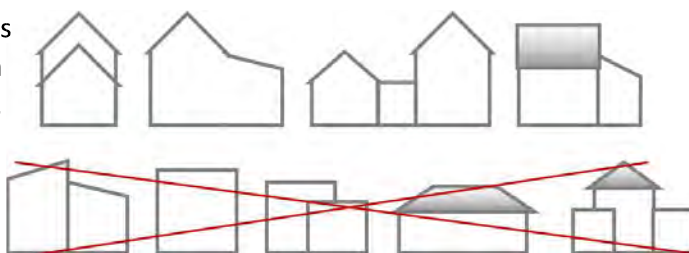
Projet de construction de bâtiment d'activités économiques :

- Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).
- Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose..., les teintes fluorescentes ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, et l'alternance de bandes de couleurs différentes sont interdites.
- Les façades végétalisées sont autorisées.

Autres constructions :

Les volumes des constructions : Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables, à l'image des silhouettes de constructions ci-contre.



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Couvertures :

La couverture des constructions sera déterminée en fonction de la conception architecturale du bâtiment. Les matériaux innovants sont acceptés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement immédiat. La tôle ondulée est interdite. En cas de restauration partielle d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place. En cas de réalisation de toitures terrasses, en tout ou partie de la construction, elles devront être végétalisées.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, le bois (non vernis), la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux paysages, sont interdites.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

Les clôtures des habitations :

Les clôtures sur rue et emprises publiques : Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes. Les murs et murs bahuts, réalisés en pierre locale ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec les constructions existantes, auront une hauteur maximale de 1,6 m compté par rapport au niveau de la rue, où il devra être réservé des passages pour la petite faune. Leur hauteur totale est limitée à 1 m 60 par rapport au niveau de la rue. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales¹⁸. Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.



Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales¹⁷ doublées ou non d'un grillage à maille lâche (type grillage à mouton) et sans base linéaire maçonnée. Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.

Aspect des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Constructions identifiées au règlement graphique :

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique au titre du patrimoine paysager sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

¹⁸ A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

L'implantation des constructions nouvelles à destination de logement et d'hébergement devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques attachés aux logements

Sur les habitations existantes :

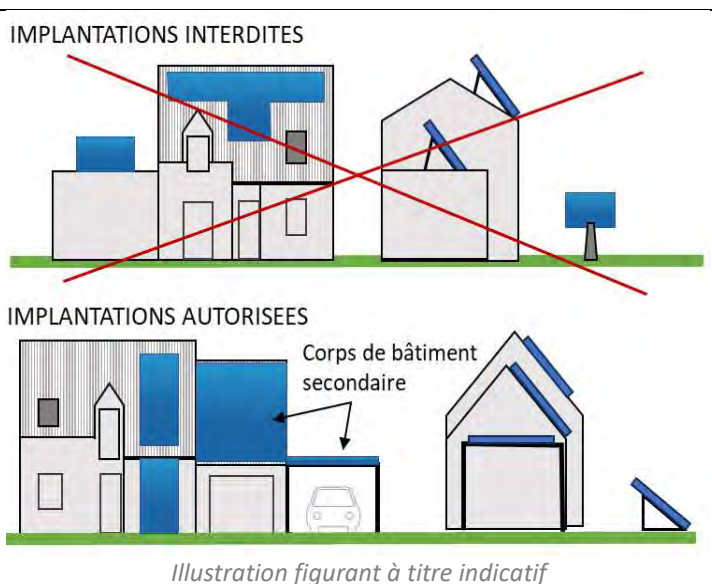
Ils sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires, et devront être implantés parallèlement à la toiture.

En secteur UB, les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global.

Les Tracker ou panneaux photovoltaïques sur mat sont interdits à moins de 100 m des constructions à autre usage qu'agricole.

En secteur Avp :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition que les cadres métalliques, les fixations et les panneaux soient de teinte sombre et que les dispositifs soient mis en œuvre de façon à ne créer qu'une seule géométrie rectangulaire par pan de toiture ou par plan de façade.



Sur les bâtiments agricoles, l'implantation de panneaux photovoltaïque et solaire sont autorisés sur l'ensemble des toitures.

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.4 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres comprises entre la construction et l'espace public seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambrosie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.

Il est fortement recommandé de limiter, voire d'éviter, la plantation d'espèces allergènes telles que proposées dans le guide d'information de la végétation en ville établi par le RNSA.

En matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération du moustique tigre, doit être limitée.

Limitation de l'imperméabilisation des sols :

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) sera de **80 % minimum à l'échelle de l'unité foncière. Ce seuil est abaissé à 30 % pour les parcelles inférieures à 300 m².**

Les terrasses en bois montées sur plots ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées si la qualité du sol naturel qui les supporte est conservée.

Qualification des surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées
- Les zones pavées si les joints sont perméables
- Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

- Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin...)
- Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
- Les toitures non végétalisées.
- Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).

Les bassins d'orage paysagers ne sont pas considérés comme des surfaces imperméables, si toutefois leur fond n'est pas bâché ou recouvert par un revêtement imperméable.

Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art. R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement... ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées. Dans le cas où l'unité foncière supportant le projet aurait déjà dépassé le seuil de 50 % de surface imperméabilisée (cas d'une extension, d'une construction d'annexe ou d'un projet de densification), le projet ne devra pas aggraver la situation.

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 2.5- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

En zone Aenr : il n'est pas fixé de règle.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 3- Equipement et réseaux**AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds d'opérer aisément un demi-tour.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

AhE, Avp, Ar, Ahp et Aenr 3.2- Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes aux habitations. Les bâtiments d'activité pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet doit être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon. La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain ,...).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits devront être conçus de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, doivent respecter, pour tout événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennale, un objectif de débit de fuite :

- 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
- limitée à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Tous types de réseaux dans le secteur Ahp :

Les résidences démontables ou habitations réversibles ne peuvent être raccordées à des réseaux publics et doivent fonctionner de manière autonome. Néanmoins, elles doivent respecter des règles minimales d'hygiène et de sécurité, permettant de satisfaire les besoins des occupants en eau, assainissement et électricité. Pour cela, la résidence doit posséder un dispositif de traitement des eaux usées agréé avant rejet au milieu naturel.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

Zone naturelle et forestière N et Np,



Np – Secteur soumis - en plus du présent règlement – à la servitude de SPR, couverte par un PVAP, ou, le cas échéant, soumis à la servitude du Site Classé

N et Np 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹⁹		O	<p>Les extensions limitées²⁰ des « habitations » : logement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.</p> <p>Les extensions des habitations existantes dans l'enveloppe bâti existante, avec ou sans changement de destination et sans limitation d'emprise au sol (exemple de la longère : extension admise dans une grange attenante à l'habitation).</p> <p>Les constructions d'annexes aux habitations, à la condition d'être situé dans un périmètre de 20 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.</p>
	Hébergement ²¹	X		

¹⁹ Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

²⁰ Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

²¹ Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. (Article 2 - JORF n°0274 du 25 novembre 2016 - texte n° 51).

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				<p>Les locaux techniques, aires de stationnement,</p> <p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.</p> <p>En zone humide : elles sont identifiées au règlement graphique par une trame spécifique. Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers, sportifs (type CRAPA) et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p> <p>Les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Entrepôt	X		

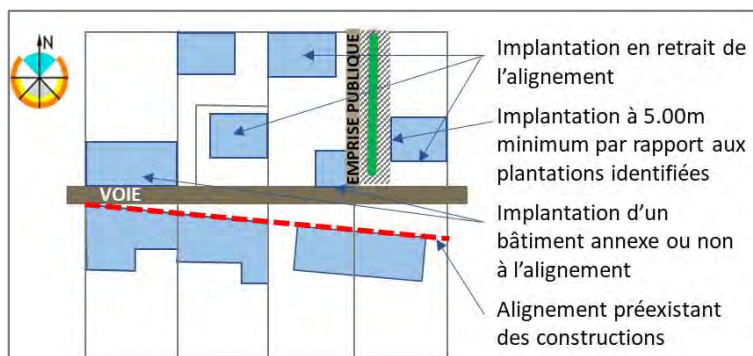
N et Np 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N et Np 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

N et Np 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations sont identifiés au règlement graphique.



Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement préexistant), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de la voie, de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

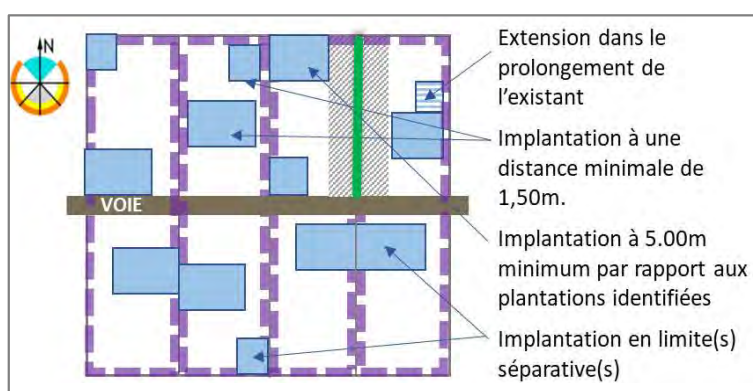
Par rapport à la RD771, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 35,00 m par rapport à l'alignement.

Vis-à-vis des autres routes départementales, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à leur alignement. Cette prescription ne s'applique pas dans le cas d'extensions de constructions existantes déjà implantées à moins de 10 m du dit alignement. Dans ce cas, ces extensions peuvent être implantées dans le prolongement de la construction existante sans réduire le retrait observé de fait vis-à-vis de l'alignement. Elle ne s'applique pas non plus pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics et réseaux d'intérêt public, dans le cas où ils n'impactent pas défavorablement la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

N et Np 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,50 mètres ;
- Et à une distance minimale de cinq mètres des plantations identifiés au règlement graphique.



Les piscines seront implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

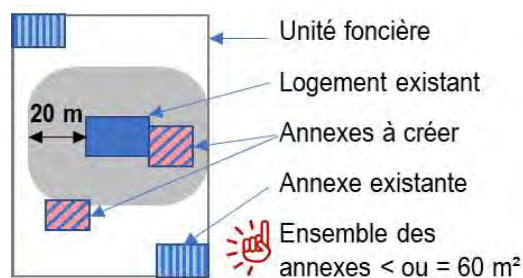
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées ou imposées en prolongement de celles-ci.

Ces règles d'implantation pourront faire l'objet d'adaptation(s) mineure(s) en considération du caractère de l'implantation des constructions avoisinantes et de la configuration du terrain (topographie et forme de la parcelle), conformément aux dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

N et Np 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U. :

Les annexes des constructions à usages d'habitations devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du logement. Cette règle ne s'applique pas aux jardins partagés ou jardins familiaux.



N et Np 2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des constructions existantes.

N et Np 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations : L'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale +20 m². L'extension ne devra pas excéder 60 m² d'emprise au sol.

Annexes : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, piscine, etc. ...) est limitée à 60 m².

Abris de jardins : Au sein des jardins familiaux ou jardins partagés, leur emprise au sol ne dépassera pas 15 m² par « parcelle » ou « lot ».

N et Np 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de natures à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

Les clôtures des habitations :

Les clôtures sur rue et emprises publiques : Les clôtures et portails doivent être traités avec simplicité, en harmonie avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Il est nécessaire de maintenir une continuité d'alignement et de hauteur avec les clôtures des parcelles attenantes. Les murs et murs bahuts, réalisés en pierre locale ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec les constructions existantes, auront une hauteur maximale de 1,6 m compté par rapport au niveau de la rue, où il devra être réservé des passages pour la petite faune. Leur hauteur totale est limitée à 1 m 60 par rapport au niveau de la rue. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales²². Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.



Les clôtures en limites séparatives ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les haies végétales seront maintenues à 2 m de hauteur maximum et composées d'essences locales²¹ doublées ou non d'un grillage à maille lâche (type grillage à mouton) et sans base linéaire maçonnée. Les grillages doublés de lamelles plastifiées sont interdits.

²² A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (Cornus sp.), le Lilas (Syringa sp.), l'Escallonia (E. sp.), le Laurier thym (Viburnum tinus), la Viorne (Viburnum plicatum), le Cotonaster sp, le Cormier ...

Aspect des équipements d'intérêt collectif et services publics :

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'insère et notamment la végétation existante et les constructions voisines. La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

En secteur Np :

Volumétries : Les volumes principaux doivent présenter une toiture à deux pans et la largeur des pignons ne doit pas dépasser 8,50 m.

La somme des volumes secondaires ne doit pas dépasser plus du 1/3 de l'emprise au sol de la construction principale.

Pour les extensions des constructions existantes, leurs gabarits doivent être inférieurs en hauteur, en largeur et en longueur, à celui de la construction principale. La longueur de la façade de l'extension visible depuis l'espace public doit être proportionnée en cohérence avec le volume principal.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être enchâssées entre au moins deux volumes couverts par une toiture traditionnelle. Dans le cas où elles seraient visibles depuis l'espace public, elles doivent être végétalisées ou gravillonnées.

Les carports doivent observer un rapport d'échelle avec les constructions existantes, immeuble ou clôture, sur lesquelles ils s'adosent.

Pour les projets de grande échelle et/ou présentant un linéaire important de façade (au-delà de 12m), la construction neuve doit présenter des volumes fractionnés verticalement, excepté pour les équipements publics.

Façades : la mise en peinture des pierres de taille ou des briques est interdite. Les éléments de modénatures des constructions existantes doivent être laissés apparents.

Les enduits couvrants ne doivent pas être appliqués en surépaisseur par rapport aux modénatures en place. Leurs finitions doivent être lissées, brossées ou talochées et présenter un aspect homogène et fin. Les baguettes d'angles apparentes sont interdites.

Lorsqu'elle est autorisée, l'isolation thermique et phonique par l'extérieur doit présenter une finition d'aspect enduit ou de bardage bois. Les débords de toiture doivent être maintenus et, le cas échéant, prolongés dans le matériau de la couverture.

La pose des bardages d'aspect bois doit être verticale. Dans le cas d'une application sur une construction existante, le bardage est limité à 30% de la surface des façades ; la proportion bardée doit reprendre les logiques des volumes, sans effet de pastillage de matériau.

Ferronneries : la création de nouvelles ferronneries est autorisée soit en reprenant la logique des anciens modèles, soit en création sous réserve de l'insertion contextuelle. Elles doivent être peintes et de couleur sombre.

Menuiseries : Elles doivent être de sections fines.

Les portes d'entrée doivent être pleines à panneaux rectangulaires et présenter un dessin sobre. Les hublots demi-lune et tout vitrage hors imposte sont interdits.

S'il y a, les coffrets de volets roulants doivent être intégrés derrière les linteaux ou, dans tous les cas, dissimulés ; sans faire saillie du nu de la façade.

En secteur Np uniquement, les volets à écharpes sont interdits

Éléments techniques : Ils doivent être positionnés sur les façades et versants de toiture non visible depuis l'espace public. Les coffrets de branchement ou de comptage (électricité, gaz, télédistribution, etc.) peuvent être intégrés dans des maçonneries récentes et dissimulées par une porte en bois peint, sauf impossibilité technique.

Couvertures : les matériaux de toitures doivent présenter une finition sombre mate, sauf dispositions architecturales justifiées au regard du projet et de son insertion dans le contexte paysager. Pour les couvertures posées aux crochets, ils doivent être teintés.

Les terrasses tropéziennes sont interdites.

Percements des couvertures : les nouveaux percements doivent être en cohérence architecturale avec l'ensemble de la façade de l'immeuble existant, en suivant la logique constructive de la typologie du bâti. Ils doivent être axés sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux des façades, sauf contrainte spécifique liée à la particularité de la charpente qui autorise une implantation différente. Dans tous les cas, l'ensemble des percements de couvertures, existants et nouveaux, ne doit pas dépasser 3 par pan de toiture. Les châssis de toits plus hauts que large et au format maximum 80/100 cm, ou inférieur, sont autorisés, sous réserve de ne pas être situés près de la ligne de faîtage ou des gouttières. Dans ce cas, ils doivent être encastrés dans la couverture sans saillie et comprendre un meneau central.

La création de lucarnes à 2 ou 3 pans est autorisée. De proportions verticales, leurs typologies doivent correspondre aux typologies bâties des immeubles sur lesquels elles s'implantent et leurs largeurs doivent être inférieures à celles des percements de l'étage inférieur.

Pour tous les percements, leurs mises en œuvre sur deux rangs, les coffrets de volets roulants en saillie, ainsi que les volets roulants extérieurs sur les lucarnes et châssis de toit, sauf dispositions d'origine, sont interdits.

Clôtures : Les clôtures doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. D'une hauteur limitée à 1,20 m, elles doivent être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures doivent être en matériaux naturels ou traditionnels comme définis par le SRADDET. Les clôtures existantes de moins de 30 ans doivent être mises en conformité avant le 01/01/2027.

La prescription précédente ne s'applique pas aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse, d'élevages équin, de celles érigées dans un cadre scientifique ou relevant d'un caractère historique et patrimonial ou autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, de celles nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestière ou de la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public, et des clôtures érigées autour des jardins ouverts au public.

De manière générale, les clôtures doivent être réalisées par :

- *Des haies végétales, composées d'essences bocagères indigènes.*
- *Un assemblage de piquets bois et de plusieurs fils ou des mailles de types grillage à mouton, ou encore un grillage simple torsion galvanisée. En aucun, les fils ou les mailles ne peuvent être plastifiés.*

En secteur N :

Les volumes des constructions : Les habitations présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique.

D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables, à l'image des silhouettes de constructions ci-contre.



Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

Couvertures :

La couverture des constructions sera déterminée en fonction de la conception architecturale du bâtiment. Les matériaux innovants sont acceptés à condition de bien s'intégrer dans l'environnement immédiat. La tôle ondulée est interdite. En cas de restauration partielle d'un bâtiment existant, il peut être toléré un matériau de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place. En cas de réalisation de toitures terrasses, en tout ou partie de la construction, elles devront être végétalisées.

Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre, le bois (non vernis), la terre, la brique et l'ardoise. Les teintes blanches et les teintes criarde vert, bleue, jaune, rose... ou susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et aux paysages, sont interdites.

Les bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes seront traités soit en bois, soit dans les mêmes matériaux que la construction ou s'harmoniseront avec elle.

Constructions identifiées au règlement graphique :

L'ensemble des éléments identifiés au règlement graphique au titre du patrimoine paysager sont soumis au permis de démolir et concernés par les prescriptions suivantes :

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

Les extensions doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti qu'elles viennent jouxter. Les souches de cheminée existantes devront être conservées. Les éléments d'architecture significatifs tels que : arcs, pilastres, chaînages d'angles, balustrades, bandeaux, corniches et décors divers devront être maintenus, lorsqu'ils sont d'origine, et restaurés ou remplacés à l'identique.

Les encadrements, les appuis et les décors aux baies devront être conservés, lorsqu'ils résultent de dispositions d'origine. Le traitement des encadrements de baies nouvelles devra être en rapport avec les dispositions adoptées pour les baies existantes d'origine.

Les reprises de maçonnerie résultant du percement d'une baie devront être exécutées avec soin, de manière à assurer une bonne transition avec le reste du mur. Lors du projet d'aménagement, on veillera à réutiliser, sans les modifier, les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations mineures pourront, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projet de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'il respecte l'esprit des dispositions ci-dessus.

N et Np 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

L'implantation des constructions nouvelles à destination de logement et d'hébergement devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Les panneaux solaires et photovoltaïques attachés aux logements

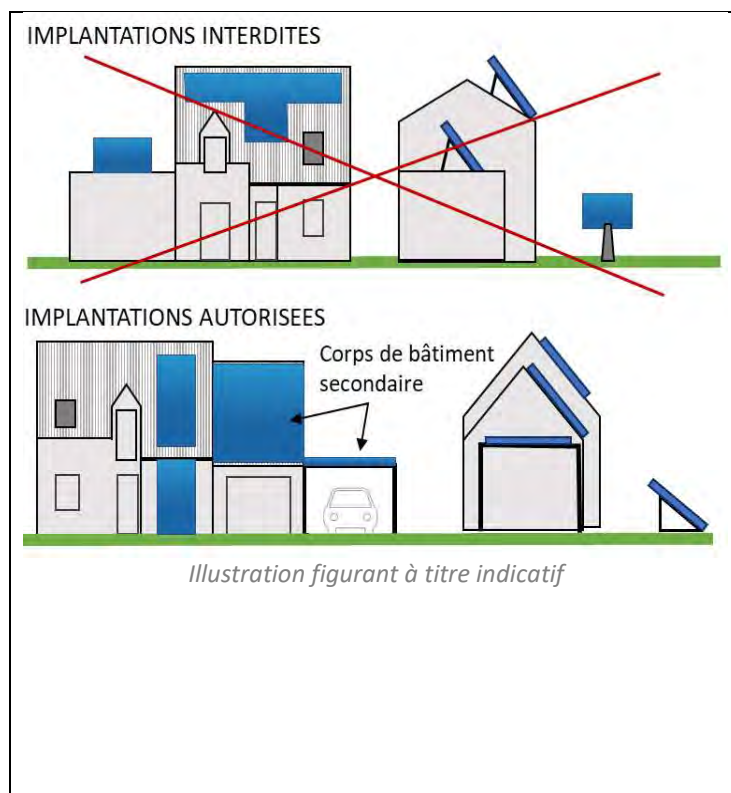
Sur les habitations existantes :

Ils sont autorisés à la condition de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires, et devront être implantés parallèlement à la toiture.

En secteur UB, les panneaux solaires pourront aussi être intégrés en façade dans le cas d'un projet architectural global.

Les Tracker ou panneaux photovoltaïques sur mat sont interdits.

En secteur NP : Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition que les cadres métalliques, les fixations et les panneaux soient de teinte sombre et que les dispositifs soient mis en œuvre de façon à ne créer qu'une seule géométrie rectangulaire par pan de toiture ou par plan de façade.



Sur les bâtiments agricoles, l'implantation de panneaux photovoltaïque et solaire sont autorisés sur l'ensemble des toitures.

N et Np 2.4- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres comprises entre la construction et l'espace public seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chamaecyparis*...) sont interdites.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 28/10/2020, les plantations d'ambrosie et de berce du Caucase sont interdites. Il convient notamment de lutter contre leur développement par signalement et destruction systématique.

Il est fortement recommandé de limiter, voire d'éviter, la plantation d'espèces allergènes telles que proposées dans le guide d'information de la végétation en ville établi par le RNSA.

En matière de récupération des eaux pluviales à la parcelle, la collecte des eaux stagnantes à ciel ouvert, propices à la prolifération du moustique tigre, doit être limitée.

Des chemins sont identifiés au règlement graphique : Le profil de ces chemins devra être conservé en l'état ou faire l'objet de travaux permettant de retrouver les caractéristiques d'un chemin creux. Le profil sera alors le suivant : talus planté d'une haie de type bocagère – fossé (si nécessaire) – chemin – fossé (si nécessaire) – talus planté d'une haie de type bocagère.

Limitation de l'imperméabilisation des sols

La part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées (sols, surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, surfaces alvéolées perméables, zones humides, etc.) sera **de 80 % minimum à l'échelle de l'unité foncière. Ce seuil est abaissé à 30 % pour les parcelles inférieures à 300 m².**

Les terrasses en bois montées sur plots ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées si la qualité du sol naturel qui les supporte est conservée.

Qualification des surfaces perméables :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées
- Les zones pavées si les joints sont perméables
- Les toitures végétalisées (quel que soit le type : intensif ou extensif)

Qualification des surfaces imperméables :

- Les surfaces bétonnées (piscines, terrasses, allée de jardin...)
- Les enrobés, bicouche, l'asphalte,
- Les toitures non végétalisées.
- Les bassins tampons (ces structures ont un rôle de réservoir).

Les bassins d'orage paysagers ne sont pas considérés comme des surfaces imperméables, si toutefois leur fond n'est pas bâché ou recouvert par un revêtement imperméable.

Le plan masse du dossier d'autorisation d'urbanisme devra présenter (art. R431-8 du code de l'urbanisme) l'aménagement du terrain (matériaux), le traitement des constructions, des végétations, le traitement des espaces libres, les aires de stationnement... ; ce qui permettra de valider les surfaces perméables et imperméables déclarées. Dans le cas où l'unité foncière supportant le projet aurait déjà dépassé le seuil de 50 % de surface imperméabilisée (cas d'une extension, d'une construction d'annexe ou d'un projet de densification), le projet ne devra pas aggraver la situation.

N et Np 2.5- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

N et Np 3- Equipement et réseaux

N et Np 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 20 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds d'opérer aisément un demi-tour.

N et Np 3.2- Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes. Les bâtiments d'activités pourront être alimentés en eau par un forage.

Assainissement eaux usées :

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur.

Eaux usées non domestiques : Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

En matière de gestion des eaux pluviales, tout projet doit être compatible avec les dispositions du SAGE Oudon. La gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales, lorsqu'il existe, est possible, uniquement en cas de nécessité technique (raccordement du trop-plein d'un dispositif de stockage ou d'infiltration, configuration particulière du terrain,...).

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits devront être conçus de façon à en limiter l'impact visuel et paysager depuis les espaces publics.

En application de l'article R. 212-47 2 °b du code de l'environnement, pour prévenir les risques d'inondation, les rejets des eaux pluviales dans les eaux superficielles des nouvelles zones imperméabilisées, soumis à la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 de ce même code, doivent respecter, pour tout événement pluvieux dont l'intensité est inférieure à celle d'un événement d'occurrence trentennale, un objectif de débit de fuite :

- 14 l/s au maximum pour les opérations de 1 à 7 ha,
- limité à 2 l/s/ha pour les opérations de plus de 7 ha.

Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ou économiques ne le permettent pas, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères.

Annexe 1 : Lexique national de l'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/2017	DHUP/QV3

Les définitions retenues

Annexes

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

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

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

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

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.

II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980 : Bull. crim. n° 257 ; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N° 266 238).

Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R* 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra régler au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Hébergement

Les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service (maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de jeunes travailleurs et les résidences autonomie).

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

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

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement

Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

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

Yourte, tiny house, et autres types d'habitats légers et démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13.

Autres définitions

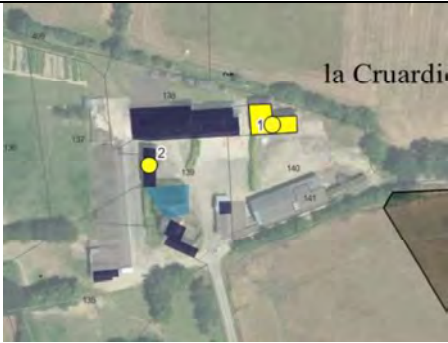





Jardins partagés ou jardins familiaux : Les jardins familiaux ou jardins partagés ou jardins ouvriers constituent des terrains divisés en parcelles, affectées par les collectivités territoriales ou par les associations de jardins familiaux à des particuliers y pratiquant le jardinage pour leurs propres besoins et ceux de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial.







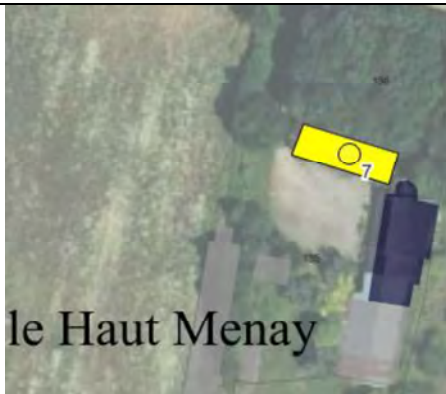

Annexe 2 : Liste des constructions susceptibles de changer de destination









Les constructions susceptibles de changer de destination, comprise en secteur agricole, sont identifiées au plan de zonage. En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.





La légende des schémas :

- Bâti dur figurant au cadastre
- Bâti léger figurant au cadastre
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU « susceptible de changer de destination »
- Construction identifiée correspondant à la photographie du présent tableau
- Construction identifiée au plan de zonage du PLU au titre du L.151-19 du CU – patrimoine bâti à préserver

Descriptif	Situation	Photographie
<p>1- La Cruardière</p> <p>Dépendances en pierre et toiture en ardoise. Emprise au sol = 145m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°EO139</p>		
<p>2- La Cruardière</p> <p>Dépendances/grange en pierre et toiture en ardoise. Emprise au sol = 70 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°EO139</p>		
<p>3- Boutigné</p> <p>Grange en pierre et toiture en ardoise et tôles. Emprise au sol = 493 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°C0094</p>		

<p>4- Tissu Lemoine</p> <p>Dépendances en pierre et toiture en ardoise, avec entourage de fenêtres en brique. Emprise au sol = 103 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°A0697</p>		
<p>5- Tissu Lemoine</p> <p>Dépendances en pierre et toiture en ardoise, avec entourage des fenêtres en brique. Emprise au sol = 176 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°A0697</p>		
<p>6- Tissu Lemoine</p> <p>Dépendances en pierre / four à pain et toiture en ardoise, avec entourage des fenêtres en brique. Emprise au sol = 73 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°A0697</p>		
<p>7- Le Haut Menay</p> <p>Dépendances/grange en pierre et toiture en ardoise. Emprise au sol = 148 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°G0135</p>		

<p>8 – La Tauperie</p> <p>Porcherie en pierre et brique et toiture en ardoise. Emprise au sol = 80 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°E0381</p>		
<p>9 – La Tauperie</p> <p>Porcherie en pierre et brique et toiture en ardoise. Emprise au sol de la partie en pierre = 156m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°E0381</p>		
<p>10- Chemin de Beauvais</p> <p>Dépendance en pierre couverte d'ardoise</p> <p>Emprise au sol de la partie en pierre = 90m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°A0863</p>		
<p>11- La Guitonnière</p> <p>Tour en pierre, couverte d'ardoise</p> <p>Emprise au sol de la partie en pierre = 40 m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°G0034</p>		

<p>12- Allée de la Touche Porcherie en pierre, toiture ardoise, tour des ouvertures en briques.</p> <p>Emprise au sol de la partie en pierre = 376m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°AI0021</p>		
<p>13- Allée de la Touche Porcherie en pierre, toiture ardoise, tour des ouvertures en briques.</p> <p>Emprise au sol de la partie en pierre = 180m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°AI0021</p>		
<p>14- Chemin de Beauvais Dépendance en pierre</p> <p>Emprise au sol de la partie en pierre = 89m² environ</p> <p>Référence cadastrale n°A0861</p>	