



Economie



Environnement



Habitat



Déplacement



Agriculture

Plan Local
d'Urbanisme
Intercommunal

PLUi
ANJOU BLEU COMMUNAUTÉ

| **Règlement**

Sommaire

PREAMBULE	8
CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUI D'ANJOU BLEU COMMUNAUTE	9
LIENS DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLUi.....	9
ARTICULATION DES REGLES DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL.....	10
Respect du droit des tiers	10
Les articles dits d'Utilité Publique du Règlement National d'Urbanisme	10
Affouillements et exhaussements du sol	11
Restauration de bâtiments	11
Les servitudes d'urbanisme	11
Règles spécifiques à certaines ZAC et lotissements :	12
Adaptations mineures.....	12
1ère PARTIE – DISPOSITIONS GENERALES	13
LA COMPOSITION DU REGLEMENT	14
Les différentes zones du plan local d'urbanisme	14
DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	18
LEXIQUE	22
LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET LES RÈGLES ASSOCIÉES	32
Les informations relatives à la protection de l'environnement	32
Les dispositions relatives aux implantations	38
Informations relatives au patrimoine	39
Informations relatives aux destinations des bâtiments	40
Les dispositions relatives à des secteurs de projet	41
Les informations relatives aux risques et nuisances.....	41
Les secteurs soumis à des risques technologiques.....	43
Les secteurs soumis à d'autres risques majeurs particuliers	45
Les secteurs soumis à des nuisances	46
Les règles applicables à l'ensemble des zones.....	47
2ème PARTIE – Règlement de zone	54
Les zones urbaines Dispositions applicables à la zone U	55
Dispositions applicables à la zone UA.....	56
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	57
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	57
Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	59

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	62
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	65
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	65
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	65
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	67
Dispositions applicables à la zone UB	68
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	69
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	69
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	72
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	72
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	72
Article 2.2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	76
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	79
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	80
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	80
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	84
Dispositions applicables à la zone UM.....	101
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	102
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	103
CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	104
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	104
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	105
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	108
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	108
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	108
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	110
Dispositions applicables à la zone UE	90
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	90
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	90
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	92
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	92
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	92

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	92
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	93
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	93
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	93
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	93
Dispositions applicables à la zone UJ	94
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	94
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	94
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	94
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	94
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	94
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	95
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	96
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	96
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	96
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	96
Dispositions applicables à la zone UL	97
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	97
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	97
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	99
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	99
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	99
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	99
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	100
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	100
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	100
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	100
Dispositions applicables à la zone UCamp.....	85
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	85
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	85
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	87
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	87

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	87
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	87
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	88
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	88
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	88
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	89
Dispositions applicables à la zone UY	111
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	111
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	111
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	115
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	115
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	115
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	116
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	117
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	117
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	117
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	117
Les zones à urbaniser - Dispositions applicables à la zone AU	118
Dispositions applicables à la zone AU	119
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	120
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	120
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	122
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	123
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	123
Article 2.2. : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	125
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	130
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	131
Article 3.1 : Stationnement.....	131
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux	133
Dispositions applicables à la zone 2AU	134
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	134
Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	134

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	135
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions	135
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.....	136
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	137
Chapitre III Equipements et réseaux.....	137
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	137
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	137
Les zones agricoles – Dispositions applicables à la zone A.....	138
Dispositions applicables à la zone A.....	139
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	140
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	140
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale.....	150
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	150
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	150
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	154
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	158
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	158
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	158
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	158
Les zones naturelles – Dispositions applicables à la zone N.....	159
Dispositions applicables à la zone N.....	160
Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions.....	162
Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.....	162
Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale	173
Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	174
Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.....	174
Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale	179
Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	182
Chapitre III : Equipements et réseaux.....	182
Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement.....	182
Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux.....	183

PREAMBULE

CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT DU PLUI D'ANJOU BLEU COMMUNAUTE

Le présent règlement écrit et ses annexes s'appliquent sur la totalité du territoire des 11 communes composant la Communauté de Communes Anjou Bleu Communauté.

LIENS DU REGLEMENT AVEC LES AUTRES DOCUMENTS COMPOSANT LE PLUi

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLUi. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit : tome n°3) et d'une partie graphique (le règlement graphique : tome n°4).

Les autres documents obligatoires du PLUi sont :

- **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION (tome n°1).** Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement du PLUi. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipement et de service. Il évalue les incidences du PLUi sur l'environnement.
- **LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) (tome n°2).** Le PADD définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Il porte le projet de territoire intercommunal.
- **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) (tome n°3).** Les OAP définissent les orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire communautaire ou sur certains secteurs particuliers. Il existe trois types d'OAP : les OAP thématiques, les OAP sectorielles et les OAP de secteurs d'aménagement. Les OAP complètent le règlement (OAP thématique et OAP sectorielle) ou s'y substituent (OAP de secteurs d'aménagement).
- **LES ANNEXES DU PLUi (tome n°6).** Les annexes du PLUi contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUi et notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des informations spécifiques indépendantes des dispositions du PLUi mais néanmoins susceptibles d'affecter l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées, dans leur contenu et leurs effets attendus par le Rapport de Présentation du PLUi. Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes du PLUi.

ARTICULATION DES REGLES DU PLUI AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir...) doivent respecter les dispositions du PLUi ainsi que les réglementations distinctes du PLUi, portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (Code de l'environnement, Code de la construction et de l'habitation, Code de l'urbanisme...).

Respect du droit des tiers

Il est rappelé que les autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve des droits des tiers : l'autorité d'urbanisme vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme mais ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé, notamment les servitudes légales définies par le Code civil (servitudes de vue par exemple). Il est donc conseillé de s'assurer que le projet tel qu'autorisé par le PLUi, respecte également les autres réglementations.

Les articles dits d'Utilité Publique du Règlement National d'Urbanisme

Sont notamment concernés les articles suivants à la date d'approbation du PLUi (liste non exhaustive) :

- L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme : selon lequel 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 ;
- L'article R.111-26 du Code de l'Urbanisme : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Affouillements et exhaussements du sol

Selon leur importance et leur localisation, les affouillements ou exhaussements du sol sont soumis à déclaration préalable ou à autorisation d'urbanisme. Ces travaux sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

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

NB : Si les exhaussements et affouillements plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu. A titre d'exemple les règlements des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRI) « Affluents de l'Oudon » et « Oudon-Mayenne » peut interdire, dans certaines zones, toute modification du sol. Idem en ce qui concerne le PPRm des anciennes mines de fer du bassin de Segré.

Restauration de bâtiments

Au titre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) en dispose autrement.

Conformément aux possibilités offertes par l'article L111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, **dans toutes les zones du PLUi**, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Cette disposition ne concerne pas les **ruines, notamment dans les zones agricoles et naturelles**.

Les servitudes d'urbanisme

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont annexées au PLUi (Tome n°6). Ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi (ZPPAUP (SPR), PPRI, PPRm...).

Règles spécifiques à certaines ZAC et lotissements :

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles propres du PLUi, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissements...). Les plans des périmètres de ZAC sont annexés au PLUi, ainsi que visé à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme.

Adaptations mineures

Au titre des articles L152-3, L152-4 et L152-5 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal peuvent faire l'objet d'adaptations mineures et de dérogations rendues nécessaires

1ère PARTIE – DISPOSITIONS GENERALES

LA COMPOSITION DU REGLEMENT

Le règlement écrit du PLUi comprend :

- **Des DISPOSITIONS GÉNÉRALES** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi. C'est l'objet de la première partie du règlement. Ces dispositions générales comprennent :
 - Une définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières),
 - Un lexique,
 - Les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones, comprenant des règles graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part,
 - Les règles applicables aux zones concernées par des risques naturels (hors Plans de Prévention des Risques naturels ou miniers).
- **Le RÈGLEMENT DES ZONES** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLUi. Ces règles spécifiques complètent ou le cas échéant se substituent aux règles communes définies au sein des dispositions générales du règlement.
- **Les ANNEXES** au règlement du PLUi dont la liste figure ci-dessous :
 - Tableau d'identification des emplacements réservés,
 - Tableau d'identification des éléments de patrimoine (patrimoines bâtis, petits patrimoines, périmètres patrimoniaux, bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destination),
 - Liste de végétaux à croissance lente ;

Les différentes zones du plan local d'urbanisme

Le règlement du PLUi d'Anjou Bleu Communauté définit quatre types de zone couvrant l'ensemble du territoire intercommunal :

- **Les zones urbaines dites « zones U »** : Peuvent être classés en **zone urbaine** les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** : Les secteurs classés en **zone à urbaniser**, sont des espaces destinés à être urbanisés. Si les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants aux abords de la

zone sont en capacité de desservir les constructions nouvelles qui viendront s'y implanter, les secteurs sont alors classés en zone dite « 1AU ». Leurs conditions d'aménagement et d'équipement et l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation sont alors définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Tome n°3) ainsi que dans le présent règlement. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la mise en place des équipements de la zone, planifiés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et par le règlement. Si les voies publiques et les réseaux existants aux abords de la zone n'ont pas la capacité de desservir les nouvelles constructions qui devraient s'y implanter, le secteur est alors classé en zone dite « 2AU ». Une modification ou révision du PLUi sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Les zones U et AU ont une vocation générale : tous les travaux de constructions ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément interdits ou autorisés sous conditions par le règlement y sont autorisés.

- **Les zones agricoles (A) :** Certains secteurs, équipés ou non, ont la possibilité d'être classés en **zones agricoles** (dites « zones A ») afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent. De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqués par la présence de l'activité agricole.
- **Les zones naturelles et forestières (N) :** Peuvent être classés en **zone naturelle et forestière** (dites « zones N »), les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLUi définit au sein des zones agricoles et naturelles des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). Ces **STECAL** sont identifiés **de manière spécifique** dans le présent règlement. Au sein de ces STECAL, des constructions ne relevant pas des dispositions générales des zones agricoles ou naturelles peuvent être autorisées. Des **sous-secteurs**, susceptibles d'autoriser des installations, aménagements et travaux liés à des destinations non nécessairement autorisées de manière générique dans le règlement des zones agricoles ou naturelles peuvent également être définis. Ceux-ci n'autorisant pas de constructions, ils ne relèvent donc pas de la notion de **STECAL** et disposent donc d'un règlement propre.

Certaines de ces zones comportent des secteurs indicés qui sont délimités au règlement graphique et qui renvoient à des règles particulières édictées au sein du règlement écrit.

Les documents graphiques du règlement font également apparaître les prescriptions suivantes :

- **Les emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme ;
- **Les boisements protégés (EBC)** au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les boisements à protéger** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les parcs et jardins protégés**, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- **Les arbres remarquables protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Les cours d'eau à protéger** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les haies, alignements d'arbres et talus à protéger**, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ;
- **Les zones humides** protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- **Les mares et étangs à protéger** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol** délimités au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme ;
- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination** au titre de l'article L. 151- 11 du code de l'urbanisme ;
- **Les jardins cultivés à protéger** au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- **Les protections patrimoniales** au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme incluant :
 - Des éléments ponctuels tels que le bâti remarquable ou le petit patrimoine (lavoirs, fontaines, croix...) ;
 - Des éléments linéaires tels que murs / murets ;
- Les périmètres **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**

spécialisées (article L151-7 du code de l'urbanisme) ;

- **Les linéaires commerciaux à protéger** au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les interdictions d'accès** définies au titre de l'article L151-39 du Code de l'urbanisme.
- **Les marges de recul** au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ainsi que les marges de recul dites « dérogatoires », issues d'études spécifiques incluses dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les périmètres soumis à l'application des dispositions des **Plans de Prévention des Risques d'Inondation** (PPRI) couvrant le territoire ;
- Les périmètres soumis à l'application des dispositions du **Plan de Prévention des Risques Miniers** (PPRM) couvrant le territoire ;
- Les périmètres concernés par l'application du **Porter à Connaissance « Risque Industriel »** autour des silos Terrena de Sainte-Gemmes-d'Andigné (Segré-en-Anjou Bleu) ;
- *Les zones humides potentielles des cartes pédologiques (information) ;*
- *Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA) (information) ;*
- *Les zones à risques liées aux cavités souterraines (information) ;*
- *Les zones à risques de chutes de falaises et d'éboulements (information) ;*
- *Les Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) (information) ;*
- *Le périmètre du Site patrimonial Remarque de Pouancé ;*
- *Les limites des Atlas des Zones Inondables couvrant le territoire (information) ;*
- *Les limites des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) ;*

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

DESCRIPTION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

En ce qui concerne les constructions, le Code de l'urbanisme définit **5 destinations** et **20 sous-destinations**. Ces destinations et sous-destinations sont les activités pouvant être autorisées ou interdites dans les différentes zones (Art. 1 et 2 du règlement des zones). Elles sont encadrées par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées ci-dessous ont été précisés par l'arrêté du 10 novembre 2016, complété par l'arrêté du 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement des plans locaux d'urbanisme. Au titre de l'article R.151-29, **les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.**

Exploitation agricole et forestière

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE"

prévue au 1° de l'article R. 151- 27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination " exploitation agricole " recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination "exploitation forestière" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois (issu de l'exploitation), des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "HABITATION" prévue au 2° de l'article R. 151-27

du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement". La sous-destination "logement" recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les

foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE" prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- « La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- La sous-destination " restauration " recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination "activité de service avec accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION "EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS" prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

Plusieurs critères permettent de qualifier cette destination : investissement de la

puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée.

- La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.
- La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin

collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION “ AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE ” prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination “ industrie ” recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination “ entrepôt ” recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination “ bureau ” recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées
- La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination “ cuisine dédiée à la vente en ligne ” recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

LEXIQUE

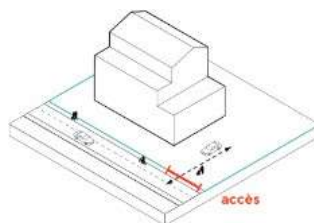
Les définitions du lexique doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

Définitions notamment issues du lexique national de l'urbanisme créé par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

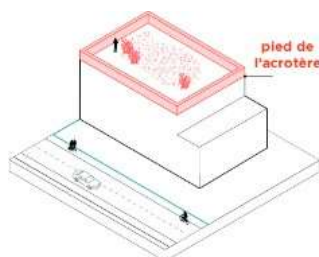
A

Abri (pour animaux) : Construction légère destinée à la protection des animaux en zones naturelles et agricoles. Le règlement des zones encadre l'aspect ainsi que la surface maximale de ces constructions.

Accès : l'accès correspond à un passage privé non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisins reliant la construction à une voie de desserte publique ou privée.



Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords.



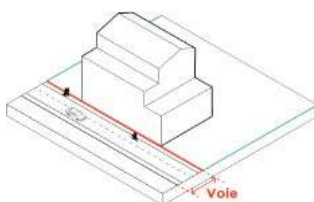
Activité existante (concernant les STECAL) : il s'agit d'une activité économique qui existait à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026). Les locaux autorisés dans le règlement de la zone lui sont nécessaires pour se maintenir sur l'unité foncière.

Affouillement : creusement de terrain par extraction de terre. A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les affouillements du sol dont la profondeur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (article R.421-23 f du Code de l'urbanisme). A moins

qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'un permis d'aménager les affouillements du sol dont la hauteur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares (article R.421-19 k) du Code de l'urbanisme).

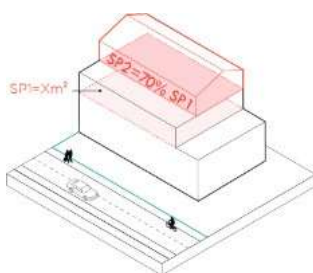
Agrivoltaïsme : Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole (Art. L. 314-36 du code de l'énergie).

Alignement : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines



Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Lorsqu'elle n'est pas accolée à la construction principale dont elle dépend, 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel. Une piscine est une annexe.

Attique : Etage au sommet d'une construction, plus étroit que l'étage inférieur et construit en retrait de celui-ci.



B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le Code de l'urbanisme et décrite dans le présent règlement (article R. 151-27 du Code de l'urbanisme).

Châssis de toiture (ou fenêtre de toit) : nom générique des ouvertures d'au moins 0,8 m², à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures.

Clôture perméable : clôtures, murs et murets inclus, perméables au déplacement de la petite faune terrestre.

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.

Coupe et abattage : La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux. L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

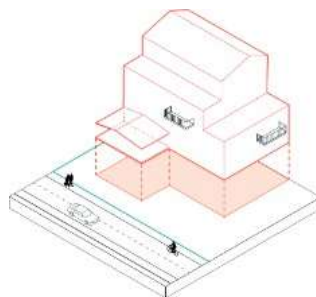
D

Défrichement : Opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa vocation forestière.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la projection verticale des volumes de la construction, tous débords et surplombs inclus (les balcons sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). 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 encorbellements. Tout élément soutenu par des poteaux ou un encorbellement (préau, ...) est donc à comptabiliser en termes d'emprise au sol. Une piscine est constitutive d'emprise au sol. Les terrasses

surélevées par rapport au terrain naturel sont constitutives d'emprise au sol dès lors qu'elles se situent à une hauteur de plus d'1.80 mètre au-dessus du terrain naturel.



Emprise publique : L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex : cours d'eau, délaissés de voirie, chemins piétons).

Espace libre : Les espaces libres correspondent à l'ensemble des surfaces non bâties, mais qui peuvent être imperméabilisées (ex : un espace de stationnement en enrobé, une surface en gazon synthétique, le chemin d'accès à la maison).

Espace de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes

sont cumulativement réunies :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être,
- Les espaces libres non-couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol,
- Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre,

Les toits végétalisés sont considérés comme espaces de pleine-terre.

Les espaces de stationnement ne sont pas constitutifs d'espaces de pleine-terre.

Exhaussement : L'exhaussement correspond à l'action permettant d'accroître le niveau du terrain naturel. Par exemple, l'exhaussement d'un sol consiste à augmenter le niveau naturel d'un terrain.

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'une déclaration préalable les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m² (article R.421-23 f du Code de l'urbanisme).

A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, doivent être précédés d'un permis d'aménager les exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha (article R.421-19 k).

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 (accès direct) et fonctionnel avec la construction existante.

F

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

Faîtage : Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction hors éléments techniques éventuels (cheminées, conduits d'évacuation).

G

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

H

Habitation légère de loisirs : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du code de l'urbanisme).

Haie : une haie est définie comme une unité linéaire de végétation ligneuse, implantée à plat sur talus ou sur creux, avec présence d'arbustes et/ou d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs...).

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 la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau en tous points du terrain naturel existant avant travaux, à la date du 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 lorsque le règlement parle de hauteur au faîtage ou hauteur maximale / totale ou à l'égout ou au pied de l'acrotère lorsque le règlement parle de hauteur à l'égout. Les installations techniques de faible emprise (ex : pylônes, antennes, dispositifs techniques de ventilation...) sont exclues du calcul de la hauteur.

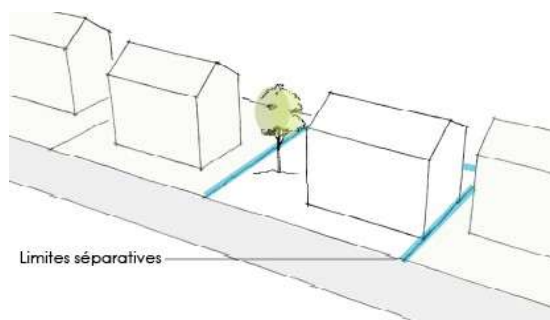
I

Infrastructure : Ensemble des ouvrages constituant la fondation et l'implantation sur le sol d'une construction ou d'un ensemble d'installations (par exemple routes, voies ferrées, aéroports).

Installation technique : Les installations techniques sont constituées de l'ensemble des éléments en lien avec l'aménagement et l'usage des bâtiments (cheminées, dispositifs de ventilation, ascenseurs...).

L

Limite séparative : 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.



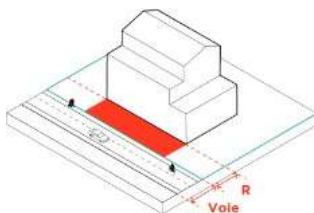
Local accessoire : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Conformément 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. Les locaux accessoires disposent d'une emprise au sol inférieure ou égale à celle de la construction principale à laquelle ils se rattachent ;

Logement de fonction : un logement de fonction est une construction constituant l'habitation d'un professionnel et permettant de répondre à un besoin de présence permanente à proximité de son lieu de travail.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance séparant une construction ou en

premier rideau de construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.



Marge de retrait : La marge de retrait est une distance séparant une construction de ses limites séparatives (qu'elles soient latérales ou de fond de parcelle). Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

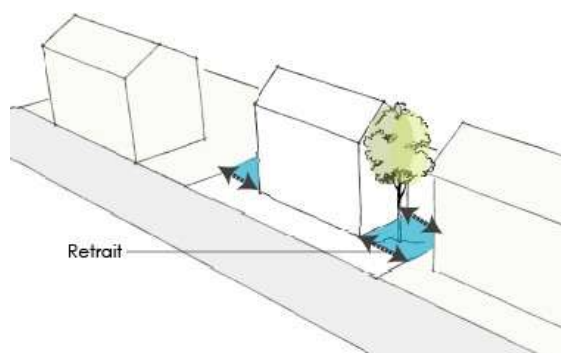
O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) quand elles existent. Une opération d'aménagement d'ensemble ne couvre pas forcément l'intégralité d'une zone U ou AU. Plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble peuvent être successivement initiées à condition que chacune des opérations envisagées ne remette pas en cause l'aménagement global de la zone.

R

Résidence mobile de loisirs (RML) : Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-41 du code de l'urbanisme).

Retrait : Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative.



Ruine : Bâtiment délabré comportant moins de 3 murs ou moins de la moitié de la charpente originelle du bâtiment.

S

Superstructure : Partie de construction élevée au-dessus du sol.

Surélévation : La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante. Une surélévation constitue une extension.

Surface de Plancher : La surface de plancher est définie à l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme :

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 :

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

qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées. Ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLUi et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées sous réserve du respect des dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

T

Talus : Le talus est défini par une levée de terre, associée le plus souvent à un fossé et délimitant généralement une parcelle. Le talus peut être planté ou nu.

Terrasse : Une terrasse est un élément de l'architecture d'un bâtiment qui se trouve à l'extérieur de celui-ci. C'est une surface externe se trouvant au rez-de-chaussée ou à un étage de l'édifice. Les terrasses qui ne présentent pas une surélévation par rapport au terrain naturel ne sont pas constitutives d'emprise au sol, sous réserve qu'elles ne présentent pas par ailleurs des fondations profondes. Une terrasse située 1.80 mètre ou plus au-dessus du terrain naturel génère de l'emprise au sol.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction. Une toiture terrasse est une toiture d'une pente inférieure à 5 % (environ 2,8°) et une toiture à faible pente est une toiture présentant une pente inférieure à 15 % (environ 27°).

U

Unité foncière : Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

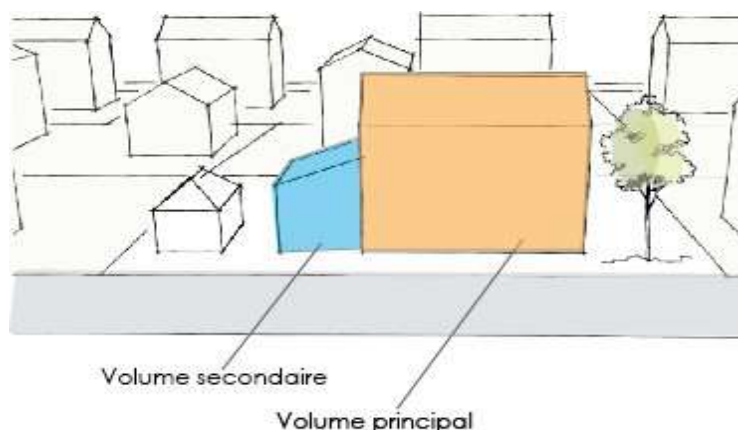
Voie : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant. Elle peut être publique ou privée. Différentes typologies peuvent la caractériser selon ses fonctions (voies piétonne, cycliste, route, chemin, ...). Les chemins d'exploitation, n'étant généralement pas ouverts à circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. S'il est prévu un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments, et

d'appliquer la règle de l'article volumétrie et implantation des constructions.

Les voies doivent permettre la défense incendie des constructions qu'elles desservent. A ce titre, toute voie nouvelle devra répondre, eu égard aux constructions desservies, aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Volume principal : Le volume principal d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, constitue celui qui est le plus important et qui peut, sans que cela soit systématique, présenter le faîtage le plus haut et ou la surface la plus importante.

Volume secondaire : Le volume secondaire d'une ou plusieurs constructions formant un ensemble architectural, est contigu au volume principal.



LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT ET LES RÈGLES ASSOCIÉES

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent.

Les informations relatives à la protection de l'environnement

Les parcs et jardins protégés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les parcs et jardins identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés afin de garantir le maintien des caractéristiques paysagères de l'ensemble protégé. Il importe que la composition générale, l'ordonnancement, soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Plus particulièrement, des installations, aménagements, travaux, constructions légères, annexes, piscines... pourront y être autorisés, dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée, dès lors que ces constructions, installations, aménagements ou travaux ne remettent pas en question les caractéristiques paysagères du site.

Les jardins cultivés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Les jardins cultivés identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés afin de garantir le maintien de leurs caractéristiques paysagères. Au sein des jardins cultivés identifiés aux documents graphiques, ne sont autorisés que les abris de jardin d'une surface de plancher de 20 m² maximum.

Les abris de jardin ne devront pas être constitués de matériaux de récupération. De manière générale, les constructions et installations susmentionnées doivent présenter un aspect qualitatif et être régulièrement entretenues.

Les boisements protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme (Espaces Boisés Classés / EBC)

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Les boisements à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Élément tel que cœur d'ilot ou boisement, à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager, notamment pour favoriser la sauvegarde de l'intérêt urbain, paysager et environnemental de l'élément identifié et de ses abords.

Dans le cas où un terrain est concerné par un boisement à protéger identifié au règlement graphique, les constructions, ouvrages et travaux sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de ce boisement à protéger.

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et/ou dans les orientations d'aménagement relatives à certains quartiers ou secteurs, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont considérés comme des espaces boisés protégés et doivent être conservés. Leur suppression n'est autorisée qu'en cas de nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité, ou dans le cadre de la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général.

La composition et l'ordonnancement général de ces éléments paysagers doivent être maintenus dans le temps, sans pour autant figer strictement leur état actuel. Des adaptations ponctuelles, telles que des remaniements ou recompositions, sont possibles dès lors qu'elles respectent la qualité et l'harmonie du cadre initial.

Les haies, alignements d'arbres et talus à protéger, au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

La préservation des haies et lorsqu'ils existent, les talus qui leur sont associés, identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, doit être la première solution recherchée.

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie et/ou au talus qui lui est associé, repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme. Les travaux d'entretien courant de la haie qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable. Si le projet est soumis à déclaration préalable, celle-ci peut être refusée ou assortie de mesures de compensation.

L'arrachage d'une haie ne peut être autorisé que s'il est justifié par :

- L'état sanitaire dégradé de la haie,
- La réalisation d'un projet d'intérêt collectif (opération d'aménagement (aménagement d'une zone d'activité, d'une opération d'habitat d'ensemble, aménagement de cours d'eau...), infrastructure, équipement, voie de desserte, création d'accès, etc.) dès lors que l'arrachage ne peut être évité,

- Les besoins liés à l'activité agricole et notamment :
 - La création d'un accès dès lors que le linéaire arraché est inférieur à 10 mètres,
 - Le regroupement de parcelles dûment justifié,
 - La création ou l'agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire,
 - La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative,
 - La réhabilitation d'un fossé dans un objectif de rétablissement d'une circulation hydraulique,
 - Les travaux déclarés d'utilité publique,
 - Les opérations d'aménagement foncier.
- La démonstration de l'erreur manifeste d'identification au regard de la nature de la haie protégée ou de son absence.

Quel que soit le motif invoqué, tout projet impliquant un arrachage de haie (opération d'aménagement ou de construction, création d'une voie ou d'un accès, etc.) devra démontrer l'impossibilité d'éviter cet arrachage. Dans ce cas, il sera soumis aux obligations de compensation définies ci-après.

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie et sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable, des mesures compensatoires seront imposées, selon les conditions cumulatives suivantes :

- Replantation d'un linéaire deux fois supérieur au linéaire arraché ;
- Utilisation d'essences locales ou essences identiques à celles de la haie arrachée ;
- Reproduction des fonctionnalités : haie sur talus, haie située en rupture de pente, haie perpendiculaire à la pente... ;
- Replantation sur le même secteur géographique que la haie arrachée (recherche de proximité géographique) ou à défaut dans un secteur favorable à la restauration de continuités écologiques dégradées.

Ces mesures de compensation répondront, le cas échéant, aux obligations des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux en vigueur (exemple de la règle n°5 du SAGE Estuaire de la Loire). Les aménagements réalisés à proximité d'une haie ou d'un talus doivent être conçus de manière à assurer leur préservation.

Les arbres remarquables protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent être maintenus. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général c'est-à-dire d'ampleur collective et publique, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimités au titre de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme

Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol identifiés au règlement graphique, correspondent au périmètre de carrières autorisés par arrêtés préfectoraux sur le territoire. Au sein de ses secteurs sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol et l'exploitation des carrières. Les installations, aménagements et travaux liés à cette activité sont autorisés. Les constructions liées à cette activité sont autorisées dans les **STECAL** spécifiquement créés dans les périmètres d'exploitation des carrières (zones Nc).

Les mares et étangs à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les mares et étangs identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. La protection induit :

- Une interdiction de comblement ou de suppression de la mare ou étang protégé,
- Une interdiction de défrichement de la végétation existante dans un périmètre de 3 mètres autour de la mare ou l'étang sauf pour la création d'un accès à la mare/étang.

Les cours d'eau à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Aucune construction, installation, aménagement ou travaux ne doit porter atteinte à l'intégrité et à la fonctionnalité des cours d'eau identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Toute construction, installation, aménagement ou travaux est interdit dans une bande de 10 mètres comptée à partir du haut de berge du cours d'eau en zones A et N et de 5 mètres dans les autres zones, en dehors :

- Des constructions nécessitant une implantation en proximité immédiate du cours d'eau (exemple : chemin de halage),

- Des aménagements nécessaires au maintien ou à la restauration de ses fonctionnalités,
- Des équipements publics ou installations liés à leur gestion,
- Des cas où le cours d'eau est busé ou a vocation à le devenir mais figure tout de même au document graphique. Dans ces cas de figure, la prescription d'inconstructibilité définie ci-avant ne s'applique pas (cours d'eau déjà busé).
- Des aménagements, installations et travaux nécessitant un franchissement du cours d'eau et sous réserve du respect de la réglementation relative à la loi sur l'eau (exemple : voie franchissant un cours d'eau, aménagement d'une carrière impactant un cours d'eau, aménagement d'une liaison douce franchissant un cours d'eau ou le longeant, aménagement de stationnements sans possibilité alternative...).
- Des bandes riveraines déjà construites, non concernées par l'application de la règle définie ci-avant (notamment lorsque le projet, d'extension par exemple, ne peut justifier d'aucune autre possibilité que l'implantation dans la bande d'inconstructibilité définie ci-avant),
- Des changements de destination de bâtiments d'intérêt architectural identifiés aux documents graphiques du règlement et historiquement liés à la présence de l'eau (anciens moulins notamment).

Des aménagements de loisirs peuvent également y être autorisés, sous réserve que leur implantation nécessite effectivement la proximité de l'eau et qu'ils ne portent pas atteinte aux fonctionnalités écologiques et hydrauliques du cours d'eau (guinguette, aménagement de plage...).

Les zones humides, identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les zones humides identifiées au plan de zonage doivent être préservées. Les affouillements et exhaussements du sol, liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides sont autorisés.

Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation, leur qualité, leur équilibre hydraulique et biologique ne peuvent être autorisés qu'en l'absence d'alternatives avérée et après avoir réduit au maximum leur atteinte. La mise en œuvre de mesures compensatoires doit s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire Bretagne, du SAGE applicable et des dispositions du Code de l'Environnement. Les périmètres des zones humides inscrites au plan de zonage pourront être réinterrogés en phase opérationnelle.

Les projets d'urbanisme affectant des zones humides identifiées au PLUi devront démontrer leur conformité aux dispositions du Code de l'Environnement en matière de préservation de ces milieux. Des études complémentaires permettront d'affiner le périmètre des zones humides lors de la phase opérationnelle et, le cas échéant, de définir des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

Les zones humides figurant sur le plan de zonage résultent d'un inventaire préalable. Toutefois, si des études opérationnelles, notamment des prospections spécifiques répondant aux exigences de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, permettent d'identifier ou de préciser la délimitation de ces zones, cette nouvelle délimitation prévaudra pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il est rappelé que l'identification des zones humides réalisée et reprise au sein du zonage du PLUi, ne dispense pas le porteur de projet de vérifier, avant tous travaux, l'existence ou l'absence de zone humide au titre de la réglementation environnementale mais également de respecter les règles du code de l'environnement. Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement et de réduction avant compensation des impacts potentiels.

Les zones humides potentielles des cartes pédologiques

Les zones de prélocalisation des zones humides sont indiquées à titre informatif. Les pétitionnaires sont tenus de respecter les dispositions de la Loi sur l'Eau, du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE concerné par le projet, afin d'assurer la préservation de ces milieux. Tout projet d'urbanisme affectant une zone humide prélocalisée dans le document d'urbanisme devra justifier de la prise en compte des prescriptions du Code de l'Environnement relatives à leur protection. Des études complémentaires pourront permettre d'affiner la délimitation des zones humides lors de la phase opérationnelle et, le cas échéant, de définir des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet.

Toutes les zones humides

Mesures compensatoires :

Conformément à la réglementation en vigueur, notamment le SDAGE Loire-Bretagne et la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration...). La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme.

Les zones humides relictuelles :

Ces zones humides ont été inventoriées dans le cadre de l'inventaire communal en tant que zones humides. Néanmoins et bien que toujours identifiées zones humides, ces zones ont fait l'objet d'autorisations de drainage, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et ont été compensées. A ce titre, les zones humides relictuelles figurent pour information mais les prescriptions associées aux zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas pour elles.

Les dispositions relatives aux implantations

Les marges de recul des principaux axes au titre de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

En dehors des espaces urbanisés, et sauf indications contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations (parkings, aires de stockage ou d'exposition, éléments publicitaires, installations techniques, dépôts de matériaux, ...) sont interdites dans une bande 75m de part et d'autre des **routes classées à grande circulation** : **Cela concerne ainsi certaines portions des RD n°775 et RD n°771 (se référer aux documents graphiques)**. Pour rappel, en application de l'article L 111-7, l'interdiction ne s'applique pas aux :

- Constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Bâtiments d'exploitation agricole ;
- Réseaux d'intérêt public ;
- Infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- A la réhabilitation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Aux constructions situées dans des secteurs au sein desquelles des études dites dérogatoires ont été réalisées. Les marges de recul définies dans le cadre de ces études dérogatoires figurent aux documents graphiques du règlement et au sein des orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs concernés. Ces études sont destinées à garantir la qualité de l'aménagement envisagé le long desdites routes classées à grande circulation, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;

Les marges de recul applicables au titre du règlement de voirie départemental

Les distances de recul sont variables le long des routes départementales non identifiées en tant que Routes Classées à Grande Circulation, sur la base de la hiérarchie des voies définie par le Département (règlement de voirie départemental). Les reculs minimums sont définis ci-dessous :

Hors Agglomération

Zone	Réseau 2x2	Réseau structurant	Autres voies
Zone U	15 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement	Ligne de bâti existant et en l'absence, 5 m de l'alignement
Zone AU	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone N	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement
Zone A	15 m de l'alignement	15 m de l'alignement	10 m de l'alignement

Il convient de souligner que ces dispositions peuvent dans certaines situations ne pas s'appliquer, conformément aux dispositions du règlement de voirie départemental et notamment « *lorsque les circonstances locales le justifient, notamment en cas de constructions existantes* ».

Informations relatives au patrimoine

Les zones de présomption de prescriptions archéologiques

A l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc.) seront automatiquement transmis au Service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région : DRAC Pays de la Loire, 1 rue Stanislas Baudry BP 63518 44000 Nantes.

Les protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, tous les travaux effectués sur un bâtiment, un ensemble de bâtiments ou un élément de patrimoine repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques leur conférant leur intérêt (culturel, historique ou architectural). Dans tous les cas, ces travaux sont soumis à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire selon les cas).

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, d'un ensemble de bâtiments ou d'un élément de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir).

Les extensions des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

ou les constructions nouvelles aux abords des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement du bâti existant et ses caractéristiques architecturales fondamentales (façades, rythmes des ouvertures, détails architecturaux, gabarits...).

Il est recommandé que les extensions et/ou travaux intervenant sur les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, devant nécessairement respecter l'identité originelle du bâtiment concerné, s'inspirent des fiches conseils réalisées par la DRAC des Pays de la Loire ou l'UDAP de Maine-et-Loire en fonction de la nature du bâti et des travaux concernés.

Site Patrimonial Remarquable de Pouancé

Au sein des espaces concernés par la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) de Pouancé, valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), les autorisations d'urbanisme doivent respecter le règlement du SPR qui constitue une servitude d'utilité publique et de fait, s'impose aux dispositions du PLUi.

Informations relatives aux destinations des bâtiments

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme (habitat, tourisme, diversification agricole, équipement collectif)

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

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole (zone A du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les linéaires commerciaux, à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Le changement de destination des locaux à sous-destination d'artisanat et commerce de détail ou activités de services avec accueil de clientèle vers la destination habitat est interdit

le long des voies repérées au document graphique comme « linéaires commerciaux ». Toutefois, cette disposition ne s'applique qu'au rez-de-chaussée des immeubles qui présentent une façade sur voie. Cette règle ne concerne pas les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux techniques, etc.) et ne doit pas empêcher ni les modifications de façades ni la création d'accès aux étages. Les linéaires ne concernent pas les volumes secondaires situés en retrait des volumes principaux.

Le linéaire commercial, à protéger au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, identifié sur la commune de Challain-la-Potherie, vise à l'interdiction d'un changement de sous-destination de la sous-destination « restauration » vers les autres destinations et vers les autres sous-destination de la destination « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE ».

Les dispositions relatives à des secteurs de projet

Les emplacements réservés, au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques du PLUi délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination. De même, ils désignent les collectivités qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement et en annexe du PLUi).

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation, au titre de l'article L.151-7 du Code de l'urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur. Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Dans les périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les annexes et les extensions des constructions existantes situées au sein de périmètres d'OAP sont autorisées, sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

Les informations relatives aux risques et nuisances

Au titre du risque d'inondation

- **Le PPRI Oudon - Mayenne :** La commune de Segré-en-Anjou Bleu est concernée

par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) Oudon - Mayenne approuvé le 06 juin 2005. Le PPRi est une servitude d'utilité publique. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi. L'ensemble des données relatives au PPRi Oudon-Mayenne est à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi.

- **Le PPRi des Affluents de l'Oudon** : Les communes de Chazé-sur-Argos, Loiré et Segré-en-Anjou Bleu sont concernées par le risque inondation identifié dans le Plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) des Affluents de l'Oudon approuvé le 22 décembre 2009. Le PPRi est une servitude d'utilité publique. Ainsi, son règlement s'impose à celui du PLUi. L'ensemble des données relatives au PPRi des Affluents de l'Oudon est à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi.
- **Les Atlas des Zones Inondables (AZI)** : Le territoire d'Anjou Bleu Communauté est situé sur le bassin versant de l'Oudon, sur le bassin versant de l'Erdre et dans une mesure moindre, sur le bassin versant de la Vilaine. Sur les bassins versants de l'Oudon et de l'Erdre, des atlas des zones inondables (AZI) ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de l'Argos, La Verzée, l'Araize, la Sazée, le Chéran et l'Erdre. Au sein des zones identifiées dans les AZI, toutes les dispositions devront être prises pour ne pas aggraver l'exposition des personnes et des biens vis-à-vis du risque inondation. Les projets situés au sein de ces secteurs pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales, en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, considérant la nature du risque. En outre, une étude spécifique (levé topographique sur la parcelle objet du projet et ses abords notamment) pourra être demandée afin de déterminer le niveau d'enjeu. Tout pétitionnaire dont le projet est situé en zone à risque devra démontrer que l'ensemble des risques a été pris en compte dans la conception de son projet.

Au titre du risque de mouvement de terrain

Les dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin de veiller à la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

- Au titre du risque sismique : L'ensemble des communes d'Anjou Bleu Communauté est classé en zone 2 (faible). Ainsi pour toute structures neuves de catégories III et IV, au seins de l'arrêté du 22/10/2010 modifié, la réglementation parasismique Eurocode 8 s'applique.
- Au titre du retrait-gonflement des argiles : Les porteurs de projet sont invités à

consulter le guide suivant, indiquant les cas dans lesquels une étude géotechnique est obligatoire à réaliser¹

- Au titre du risque lié aux cavités : L'évolution des cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire. L'inventaire départemental des cavités souterraines du Maine-et-Loire, a été réalisé en 2015. Les communes suivantes sont concernées : Angrie, Armaillé, Bouillé-Ménard, Bourg-l'Evêque, Challain-la-Potherie, Ombrée d'Anjou et Segré-en-Anjou Bleu. Les autorisations d'urbanisme concernées par ces cavités pourront se voir refuser ou assorties de prescriptions spéciales, au regard de l'application de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme. Afin de prendre en compte ce risque naturel, tout pétitionnaire dont le projet est situé en zone d'effondrement devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement au niveau du sol et du sous-sol, et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque.
- Au titre du plan de Prévention des Risques des risques miniers (PPRM) : Approuvé par arrêté préfectoral le 25 juin 2009, il concerne les communes de Segré-en-Anjou Bleu, Bouillé-Ménard et Ombrée d'Anjou. Le PPRM est une servitude d'utilité publique, dont les dispositions réglementaires s'imposent à celles du PLUi.

Le risque de feu de forêt

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Maine-et-Loire réalisé en 2020 et actualisé en 2023 pour la partie feux de forêt identifie les communes d'Ombrée d'Anjou, Armaillé, Bourg-l'Evêque, Bouillé-Ménard, Segré-en-Anjou Bleu, Loiré, Challain-la-Potherie et Angrie comme à sensibilité moyenne, compte tenu de leur surface boisée cumulée et de la présence d'espèces végétales sensibles.

Les secteurs soumis à des risques technologiques

Secteurs identifiés au titre du risque industriel autour des silos Terrena

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

¹https://www.maine-et-loire.gouv.fr/contenu/telechargement/11763/85014/file/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques-2.pdf

de « la Petite Salaie » à Sainte Gemmes d'Andigné (Segré-en-Anjou Bleu) :

- La zone C correspond aux secteurs soumis aux effets létaux.
- La zone B correspond aux secteurs soumis aux effets de suppression irréversibles.
- La zone A correspond aux secteurs soumis aux effets indirects de suppression par bris de vitres.

Les mesures applicables au sein de ces différentes zones sont définies au sein du règlement des zones concernées (UB, UY, 2AU, A et N).

Le risque lié aux transports de matières dangereuses

Risque lié aux axes routiers (N162, D770, D771, D775, D863, D923) : les communes concernées sont : Armaillé, Ombrée d'Anjou, Bourg-l'Evêque, Bouillé-Ménard, Segré-en-Anjou-Bleu, Candé, Angrie, Chazé-sur-Argos et Loiré.

Le risque lié aux canalisations :

- **De gaz** : les communes concernées sont Armaillé, Ombrée d'Anjou, Bourg-l'Evêque, Bouillé-Ménard et Segré-en-Anjou-Bleu ;
- **D'hydrocarbures** : les communes concernées sont Candé, Angrie et Chazé-sur-Argos.

Les servitudes liées aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures sont des servitudes d'utilité publique (bande non aedificandi (toute construction interdite) dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GRTgaz ou la Société Française DONGES Metz (SFDM) en fonction de la canalisation concernée, à certains travaux), dont l'intégration au PLUi est obligatoire. Leurs dispositions réglementaires s'imposent à celles du PLUi.

Toutes demandes d'autorisations d'urbanisme situées dans les zones des SUP I1 et I3 devront être transmises à titre d'information à GRT-Gaz ou la SFDM et devront prendre en compte la réglementation anti-endommagement.

Les secteurs concernés par les SUP I1 et I3 sont notamment concernés par des zones non aedificandi et non sylvandi (interdiction de plantation d'arbres de haute tige). Les autorisations d'urbanisme situées dans ces secteurs devront respecter les interdictions et les règles d'implantation associées et devront détailler les modalités d'analyse de compatibilité.

Le risque lié aux secteurs SEVESO « seuil bas » :

Les constructions, usages des sols et natures d'activités peuvent être soumis à des conditions particulières en fonction de leur proximité avec les établissements SEVESO « seuil bas ».

La liste des établissements relevant de cette catégorie est consultable sur : www.georisques.gouv.fr

Les secteurs soumis à d'autres risques majeurs particuliers

Le risque radon

Le radon est un gaz cancérigène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants.

A l'exception de Marans, les communes d'Anjou Bleu Communauté sont classées à potentiel radon de catégorie 3. Bien que ce risque soit présent, le Maine-et-Loire ne fait pas partie des départements jugés prioritaires où sont imposées certaines mesures pour les établissements recevant du public. Par ailleurs, aucune réglementation actuelle n'existe concernant ce risque pour le parc résidentiel.

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour,
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement,
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.
- Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :
- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le risque falaise

Les falaises de Segré-en-Anjou Bleu sont soumises à de nombreuses contraintes comme les aléas climatiques (pluie, gel, vent) ou la végétation qui s'y développe. Celles-ci engendrent une dégradation progressive de la falaise qui se traduit par des chutes de pierres ou de blocs. Les excavations réalisées dans les falaises par l'homme ou l'imperméabilisation qui augmente les ruissellements peuvent aggraver localement la dégradation des falaises et augmenter les risques.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou être assorties de prescriptions au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Afin de prendre en compte ce risque naturel, tout pétitionnaire dont le projet est situé en zone « risque falaise » devra démontrer qu'il a pris en compte l'existence d'un risque d'effondrement et qu'il a pris toute mesure constructive adaptée au risque. Les secteurs à risques éboulement figurent aux documents graphiques du règlement. Une étude spécifique est annexée au PLUi.

Au sein des secteurs identifiés au règlement graphique, seuls sont autorisés :

- Les extensions mesurées des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes ou de biens exposés dans le périmètre à risque ;
- Les extensions mesurées en éloignement de la falaise (la construction initiale se situant entre la falaise et l'extension) sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes ou de biens exposés dans le périmètre à risque ;
- La reconstruction à l'identique (même volumétrie, même implantation, même surface de plancher) de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à un éboulement de falaise ;
- Les voies et ouvrages liés aux dites voies ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques ;

Les secteurs soumis à des nuisances

Les Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS)

Les SIS comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre :

L'arrêté préfectoral du 09 Décembre 2016 porte classement des infrastructures de transport terrestres. Les routes suivantes sont concernées : RD 775, RD 771 et RD 923

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la communauté de communes. Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à l'article R.571(32 et suivants du code de l'environnement. L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les dispositions de l'arrêté SEEB-CVB-2025 n°41.

Les règles applicables à l'ensemble des zones

Les règles dérogatoires pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones et dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones, les dispositions du règlement écrit ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que ceux-ci ne peuvent respecter les dispositions générales pour des motifs techniques, de dimensions liées à leurs statuts d'équipement public ou collectif, de faisabilité opérationnelle ou de sécurité des biens et des personnes.

La desserte par les voies publiques ou privées

Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. De manière générale, un seul accès véhicules sera aménagé par parcelle. Des dérogations pourront être accordées pour les accès piétons / cycles ou d'autres accès, en cas de justifications particulières liées à la configuration de la parcelle.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès doit, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Dans tous les cas, l'autorisation d'accès sera délivrée par le service gestionnaire de la voirie concernée par le projet.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et/ou pour une bonne gestion du domaine public.

Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet. Cette largeur minimale sera de 3 mètres et sera définie par les services voirie compétents en tenant compte notamment des conditions de sécurité de l'accès (cônes de vues, hauteur des clôtures attenantes à l'accès, courbes de voirie...).

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

Les principes d'accès tels que définis dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés dans un principe de compatibilité. Leur positionnement, notamment, est donné à titre indicatif.

Interdiction d'accès au titre de l'article L151-39 du Code de l'Urbanisme

La création de nouveaux accès individuels le long des voies identifiées en tant qu'axes « d'interdiction d'accès au titre de l'article L151-39 du Code de l'Urbanisme » figurant aux documents graphiques du règlement, est interdite.

Voirie

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

Dans le cas de voie nouvelle en impasse, la collecte des ordures ménagères se fera en entrée de voie, sauf si celle-ci prévoit un dispositif de retournement conforme au guide de collecte et de gestion des déchets ménagers élaboré par l'autorité en charge de ladite collecte.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Le stationnement

Stationnement des véhicules

Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation des constructions et des installations. Pour le calcul du nombre de places nécessaires en fonction des critères définis dans le règlement, il sera tenu compte des caractéristiques suivantes : les dimensions minimales d'une place seront de 2.50 m x 5.00 m.

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, ou en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement. La réalisation de places de stationnement groupées sera également à privilégier dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition ne peut satisfaire aux obligations imposées par le document d'urbanisme sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat (impossibilité technique), il peut être tenu quitte de ses obligations, dans les conditions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme en justifiant pour les places qu'il n'a pas réalisées :

- Soit via l'obtention d'une concession à long terme (au moins 15 ans) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (moins de 300 mètres) ;
- Soit via l'acquisition ou la réalisation des emplacements manquants dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération (moins de 300 mètres).
- Soit en démontrant l'impossibilité technique à réaliser lesdites places de stationnement, la notion d'impossibilité technique étant définie dans le présent règlement.

Au-delà de 8 places de stationnement, le parking sera paysagé à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement créées. Les arbres sont à planter dans l'environnement immédiat du parking aménagé. Au-delà de 20 places de stationnement, il conviendra d'intégrer des

espaces perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux ou techniques alternatives.

Les nouveaux espaces de stationnement de plus de 1 500 m² devront accueillir des ombrières photovoltaïques conformément aux dispositions de la loi relative à l'Accélération de la Production d'Energies Renouvelables et aux décrets d'application liés.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc...

Les constructions doivent respecter les obligations du Code de la Construction et de l'Habitation en matière de stationnement vélo. Pour les projets de logements collectifs, un local vélo sera nécessaire, sauf impossibilité technique démontrée.

Les conditions de desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimentée en eau potable selon la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la réglementation en vigueur.

En application de l'article R1321-57 du Code de la santé publique, une déconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, au moyen de réseaux entièrement séparés.

Il en va de même dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé).

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Eaux usées

Le territoire d'Anjou Bleu Communauté est couvert par un zonage d'assainissement des eaux usées ainsi qu'un règlement de service d'assainissement collectif et non collectif.

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Lorsque le réseau d'assainissement existe à proximité du projet et lorsque le projet se situe au sein du zonage d'assainissement collectif (AC), le raccordement est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol et où il répond à la réglementation en vigueur. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif aux frais du propriétaire dès la mise en service du réseau collectif.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation de raccordement éventuellement complétée d'une convention de déversement, et peut impliquer la mise en place d'un prétraitement des effluents.

En cas d'assainissement non collectif, l'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent respecter la réglementation en vigueur, le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales lorsqu'ils existent ainsi que les dispositions du règlement du service assainissement d'Anjou Bleu Communauté.

Eaux pluviales

Au moment de la réalisation du PLUi, chaque commune étant compétente en matière de gestion des eaux pluviales, il convient de se référer aux zonages pluviaux existants des communes d'Anjou Bleu Communauté. Lorsqu'ils existent, ces zonages et leurs règlements sont annexés au PLUi (tome n°6).

Pour les communes couvertes par un zonage d'assainissement des eaux pluviales : se référer aux règlements en vigueur.

Pour les communes non couvertes, à titre de rappel :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales du fonds supérieur vers le fonds inférieur conformément au Code Civil.
- La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière.

- Le rejet d'eaux pluviales dans un réseau ne peut se réaliser sans l'accord de ce dernier.
- Lorsque le terrain est desservi par un réseau séparatif, les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.
- Les interconnexions entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau sont interdites. Dans le cas de l'existence de ces deux réseaux, ceux-ci doivent être distincts en cas d'utilisation des eaux pluviales au sein des constructions.
- Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Dans le cas de difficultés particulières liées aux contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité des sols, nappe trop haute, périmètre de protection de captage...), un rejet à débit limité au réseau public pourra être autorisé
- La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation (arrêté ministériel du 12 juillet 2004 (relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eau impropres à la consommation humaine pour les usages domestiques pris en application de l'article R.1322-94 du code de la Santé Publique)). Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

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

Gestion des déchets

Les projets devront respecter le guide de collecte et de gestion des déchets ménagers communautaire en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

L'aspect extérieur

Les clôtures

Les clôtures participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, elles doivent :

- Dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- Être en harmonie et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété, notamment en termes de hauteur de coloris et d'aspect des matériaux ;
- S'intégrer au paysage environnant, participer à la qualité de l'espace public, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier.

Les clôtures végétales sont privilégiées. Elles sont de préférence composées d'essences variées et locales. En zone urbaine à vocation principale d'habitat, le choix d'autres matériaux se traduira par la mise en œuvre de mesure de compensation et la plantation d'arbres et d'arbustes sur la parcelle.

Les murs et murets de clôture anciens doivent être préservés sur toute leur hauteur. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès (3 mètres maximum) ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction. Des dérogations pourront être acceptées, notamment pour des raisons de sécurité.

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie dans chaque zone peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs existants en pierre d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect initial ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures peut être supérieure à la règle générale de la zone concernée si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient ;
- Pour créer des cônes de visibilité.

2ème PARTIE – Règlement de zone

Les zones urbaines Dispositions applicables à la zone U

Dispositions applicables à la zone UA

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UAa	Centre-ville de Segré	Cette zone correspond globalement au centre-ville historique de Segré et de sa périphérie immédiate où les constructions sont implantées en ordre continu. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale avec des alignements bâtis, une mitoyenneté sur au moins une limite séparative, des hauteurs de l'ordre de R+2+C. Cette zone est reliée aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
UAb	Centres-villes/ Centres-bourgs (hors Segré)	Cette zone correspond globalement aux centres-villes et/ou centres-bourgs historiques et leurs périphéries immédiates et ce, pour l'ensemble des communes, à l'exception de la commune déléguée de Segré. Les constructions sont implantées en ordre continu. Le bâti est généralement caractéristique de l'architecture traditionnelle locale avec des alignements bâtis, une mitoyenneté sur au moins 1 limite séparative et des hauteurs de l'ordre de R+1+C. Cette zone est reliée aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Dans les zones UAa et UAb, les objectifs poursuivis à travers les dispositions réglementaires sont de maintenir et de poursuivre les alignements bâtis et la compacité du bâti tout en encourageant à la perméabilité des espaces libres.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UAa	UAb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]	[1]
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[2]	[2]
	Restauration		
	Commerce de gros	[3]	[3]
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	[2]	[2]
	Entrepôt	[2]	[2]
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

[1] Dans les zones UAa et UAb :

Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), à la condition que ces dernières respectent les règles applicables dans le zonage A (application du Règlement Sanitaire

Départemental, Eloignement de 100 mètres minimums des habitations...);

[2] Dans les zones UAa et UAb :

Sont autorisées les constructions des sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Entrepôt » et « Industrie » sous conditions que leur exercice ne soit pas incompatible avec la bonne tenue d'un quartier à dominante d'habitation. La bonne tenue d'un quartier d'habitation repose notamment sur la prise en compte des nuisances réciproques pouvant résulter de la proximité entre les espaces résidentiels et les activités environnantes.

[3] Dans les zones UAa et UAb :

Sont autorisées les extensions des constructions existantes de la sous-destination « Commerce de gros » dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026).

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition ou interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UAa	UAb
Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants		
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés		
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes		
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Affouillements et exhaussements du sol	[1]	[1]
Stationnement de caravanes		
Installation de trackers solaires		
Piscines	[2]	[2]

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique
- À l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Dans la limite de 40 m² (surface du bassin) pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Chapitre II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales :

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

Dispositions particulières :

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

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement, la construction nouvelle peut s'aligner sur les bâtiments existants ;
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Lorsque le projet concerne une densification de cœur d'îlot ou une construction en second rideau ou lorsque le terrain ne dispose d'aucune limite sur voie (exception faite de l'accès) ;
- Lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente des dispositions fixées par la règle générale ;
- Lorsque le projet est susceptible d'aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ;
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot (sous réserve de respecter un alignement cohérent au sein du plan de composition de l'opération), un ensemble d'îlots ou un terrain présentant une façade sur voie très supérieure à celles des terrains avoisinants. Dans ce dernier cas, il peut être imposé un dispositif de clôture ou autre préservant la continuité des façades ;
- Lorsque le projet se situe à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, le respect de l'alignement sera à minima demandé sur la voie principale ou celles desservant le projet.

- Lorsque l'implantation entre 0 et 3 mètres est justifiée par une démarche architecturale ou urbaine, elle permet des alignements qui ne sont pas nécessairement homogènes, afin de préserver un rythme varié d'alignements existants dans la rue concernée par le projet. Cette dérogation s'applique également aux créations de nouvelles rues, à condition que les modifications d'alignement soient justifiées dans le cadre de l'opération d'aménagement, notamment en cas de ruptures d'alignements visant à structurer un rythme urbain cohérent.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application des dispositions générales, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture... ;
- Les loggias, les balcons et les perrons non clos ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) et régulièrement édifiés, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sous réserve de ne pas excéder 30 centimètres, sous réserve du respect des dispositions générales en la matière (accessibilité PMR des espaces publics, règlement de voirie...), et de l'accord préalable du gestionnaire de voirie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera de 2 mètres minimum.

Dispositions particulières :

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

- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² d'emprise au sol maximum, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Lorsque la construction présentant un retrait est édifiée à l'alignement de la voie, la continuité visuelle du bâti pourra être imposée en limite de voie ou d'emprise publique par la réalisation d'éléments de type murs, porches, portails... et ce, en vue de maintenir l'identité urbaine et architecturale du secteur ;
- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3

mètres ;

- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des zones :

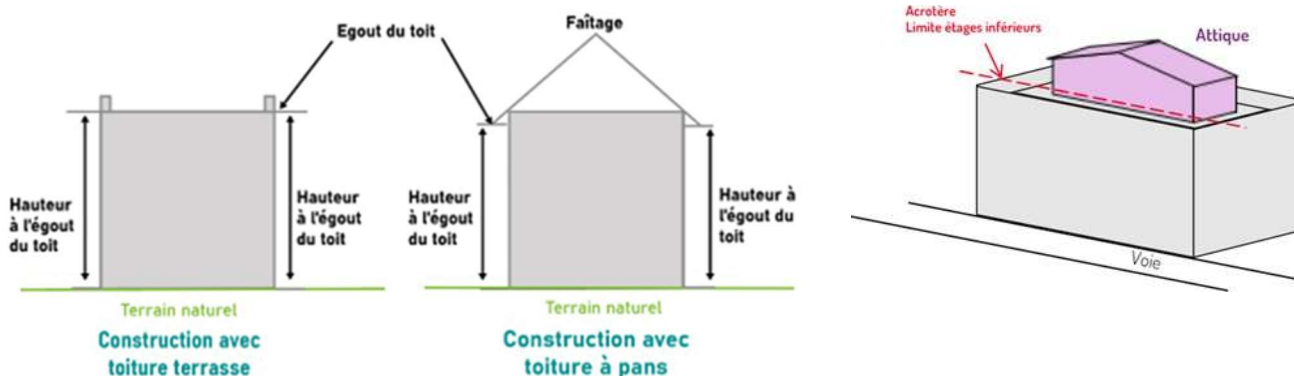
La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages notamment).

En zone UAa

La hauteur ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15,5 mètres au faîtage ou au point haut de l'attique ;

En zone UAb

La hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,5 mètres au faîtage ou au point haut de l'attique ;



Schémas illustratifs

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. Toutefois, les matériaux utilisés en façade ou toiture entre la construction principale et les annexes pourront être différents si cela n'altère pas la composition d'ensemble.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit. Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé.

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

Toitures :

Les toitures des constructions (constructions principales, extensions et annexes) pourront être :

- A pentes ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°. Des pentes inférieures pourront être acceptées sous réserve de justification d'un choix architectural nécessitant le recours à des matériaux de qualité, impliquant ce niveau de pente moins important ;
- En toit terrasse pour les volumes secondaires, annexes et extensions des constructions à destination d'habitation. Pour les volumes principaux et secondaires des constructions relevant d'une autre destination que l'habitation ;
- Monopente pour les annexes prenant appui sur une construction existante ou pour des contraintes techniques avérées ;
- Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit des hauteurs autorisé.

Les toitures des constructions principales devront être d'aspect ardoise naturelle (teinte bleu schiste). Toutefois, les couvertures, en zinc, en bac-acier et/ou végétalisées (toitures

terrasses comme à pentes) sont autorisées dès lors que ce recours est justifié par un projet architectural qualitatif ou par l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

Les vérandas ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Les tôles ondulées sont interdites.

Façades :

Les bardages en façades sont autorisés sous réserve de leur insertion qualitative au sein de leur environnement immédiat. Une pose verticale des lames de bardage est alors recommandée ;

Le recours à des matériaux différents de l'architecture traditionnelle est autorisé à condition que le projet s'inscrive dans l'expression d'un véritable projet architectural ;

Les tôles ondulées sont interdites ;

Les façades végétalisées sont autorisées ;

Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.

Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue. Les coffres de volets roulants doivent être non visibles depuis l'extérieur (coffres intégrés).

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible (sécurité notamment).

Les haies qualitatives existantes doivent également être conservées. Seules peuvent être arrachées les haies dégradées ou constituées d'essences peu qualitatives (thuyas, cupressus, laurier palme...).

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

Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. Le recours à des végétaux à croissance lente et/ou à des végétaux d'essences locales habituellement présents dans les haies bocagères sera privilégié (cf. annexes au présent règlement). Le choix des essences sera toutefois opéré en tenant compte de la proximité de la haie vis-à-vis des habitations et du caractère potentiellement allergisant des essences concernées. Ces essences sont données à titre indicatif et leur

présence dans la liste annexée ne vaut pas autorisation considérant d'autres aspects analysés lors de l'analyse de l'autorisation d'urbanisme (intégration paysagère, espèce invasive ou non (pour les espèces à pousse lente) ...). En tout état de cause, les espèces exotiques ou envahissantes identifiées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » sont proscrites.

En cas de clôture non végétale, il est exigé la plantation d'arbres à raison de 1 arbre ou arbuste pour 10 mètres linéaires de clôture non végétale sur l'unité foncière du projet.

L'utilisation de matériaux d'aspect plaques de béton, de parpaings non enduits et peints, de palplanches aspect béton, de toiles ou films plastiques, et de matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier (à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation tel que la visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

En limite sur voie ou emprise publique :

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **1,80 mètre** dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie).
- Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder **1,5 mètre** et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

En limite séparative :

- **2 mètres ;**

La hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux rénovations de murs existants dont la hauteur est supérieure à celle définie au sein de la règle générale.

Rénovations

Dans le cadre de rénovation ou changement de destination, les éléments d'ornement existants, tel épi de faîtage, girouette, balcon et garde-corps métalliques devront de préférence être conservés, et rénovés ou remplacés selon leurs dispositions existantes.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur, une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

A condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être réalisées en matériaux de qualité et sous réserve du respect du règlement du PLUi, les annexes de moins de 20 m² :

- Pourront disposer d'une toiture en bac acier ou en shingle ;
- Pourront être réalisées en ossature métallique ou PVC ;

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Part des espaces non imperméabilisés :

Non réglementée

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Les normes de stationnement :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- **Pour les constructions à destination d'habitation** : 1 place minimum par logement est exigée ;
- **Pour les constructions à destination de commerce** : 1 place par 50 m² de surface de vente est exigée pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente ;
- **Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant** : le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes :

- Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de

supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) ou potentielle(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions précédentes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour l'extension d'une construction :

- **En l'absence de création de nouveau logement :** Aucune place de stationnement n'est exigée.
- **En cas de création de nouveaux logements induits par l'extension :** Le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles (1 place par logement) pour chaque nouveau logement créé par rapport à la situation existante avant l'extension. Toutefois, aucune place par logement supplémentaire créé ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.
- **En cas d'extension d'une construction à destination de commerce lui faisant dépasser le seuil de 200 m² de surface de vente :** le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles. Toutefois, aucune place supplémentaire ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.

Pour les changements de destination :

- En cas de changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée par rapport à la situation avant le changement de destination.

Pour la création de nouveaux logements par division au sein de constructions existantes :

- En cas d'aménagement d'une construction existante, 1 place de stationnement supplémentaire est exigée par nouveau logement créé. Une dérogation à cette obligation de réalisation pourra être accordée dès lors qu'une impossibilité technique à réaliser lesdites places sera démontrée.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté...) ;
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne

permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement ;

- L'impossibilité de créer des places de stationnement dans l'environnement immédiat du projet, hors unité foncière (rayon de 300 mètres, concession sur le domaine public...);

Les normes de stationnement vélo :

Pour toute création de logements collectifs, un local vélo de dimension adaptée aux besoins devra être aménagé, en conformité avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UB

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UBa	Faubourgs des centres-villes et centres-bourgs, tissus pavillonnaires	Cette zone correspond globalement aux faubourgs des centres-bourgs et centres-villes des communes dont les caractéristiques urbaines présentent des alignements bâtis (avec exceptions), une mitoyenneté sur au moins 1 limite séparative et des hauteurs de bâtis allant du R+1+C à R+2+C. Cette zone comprend également un tissu urbain pavillonnaire en périphérie des centralités urbaines et/ ou des faubourgs dont les caractéristiques urbaines présentent des alignements bâtis (avec exceptions), une implantation sur une limite ou en recul des deux limites et une hauteur de bâti en généralement en R+1+C. L'objectif poursuivi dans ces zones est de maintenir le caractère aéré du tissu urbain, tout en encourageant à sa densification douce et de qualité, favoriser la perméabilité des espaces libres tout en préservant l'intimité et l'ensoleillement des parcelles.
UBb	ZAC de la Gare	Cette zone correspond au plateau de la ZAC de la gare faisant l'objet d'un programme complet de renouvellement urbain et permettant de travailler sur des hauteurs plus significatives en l'absence d'épannelages préexistants. Aussi, ce sous-secteur admettra des constructions neuves jusque R+3+C / R+3+attique.

UBh	Hameaux / secteurs hors bourgs pouvant faire l'objet d'un comblement de dents creuses.	Cette zone correspond aux villages denses ou tissus urbains hérités de l'application des précédents documents d'urbanisme ayant généré des formes urbaines distinctes des centres-villes / centres bourgs. Il peut à la fois s'agir de villages traditionnels comme de formes urbaines plus contemporaines. Ces secteurs sont équipés comme peuvent l'être des zones urbaines (voirie, trottoirs, éclairage public, réseaux, parfois transport scolaire ou transport en commun, assainissement collectif...). L'objectif est de permettre le comblement des dents creuses existantes, tout en veillant à limiter leur densification excessive et interdire leur extension. Ces espaces n'étant pas destinés à recevoir l'essentiel de l'urbanisation future du territoire.
------------	--	--

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UBa	UBb	UBh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	[1]	[1]	[1]
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[2]	[2]	
	Restauration			
	Commerce de gros	[3]	[3]	[3]
	Activités de services avec accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et			

collectif et services publics	assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	[2]	[2]	[2]
	Entrepôt	[2]	[2]	[2]
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

[1] Dans la zone UB : Sont autorisées les extensions des constructions à destination d'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), à la condition que ces dernières respectent les règles applicables dans le zonage A (application du Règlement Sanitaire Départemental, Eloignement de 100 mètres minimums des habitations...);

[2] Sont autorisées les constructions des sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Entrepôt » et « Industrie » sous conditions que leur exercice ne soit pas incompatible avec la bonne tenue d'un quartier à dominante d'habitation. La bonne tenue d'un quartier d'habitation repose notamment sur la prise en compte des nuisances réciproques pouvant résulter de la proximité entre les espaces résidentiels et les activités environnantes.

[3] Sont autorisées les extensions des constructions existantes de la sous-destination « Commerce de gros » dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026).

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés, admis sous condition ou interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UBa	UBb	UBh
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés			
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes			

Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs			
Stationnement de caravanes			
Installation de trackers solaires			
Affouillements et exhaussements du sol	[1]	[1]	[1]
Piscines	[2]	[2]	[2]

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées dont les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ;
- A l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Dans la limite de 40 m² (surface du bassin) pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Au sein de la zone A de risque industriel :

- Les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Au sein de la zone B de risque industriel :

- Toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;
- Toute construction nouvelle est interdite en dehors des constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - Que les annexes créées ne soient pas utilisées pour accroître la capacité d'accueil de la construction à laquelle elles se rattachent. Les nouvelles pièces de vie, studios sont clairement interdits. Les garages, abris de jardin, piscines peuvent être autorisés ;
 - Que ces annexes ne soient pas accolées à la construction principale dont elles dépendent ;
 - Que la surface des annexes nouvellement créées à compter du 27/09/2022 soit inférieure à 40 m² d'emprise au sol ;
 - En complément des 40 m² d'annexes évoqués ci-avant, les piscines sont

autorisées dans la limite de 40 m² (surface du bassin).

- o De disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 140 mbars.

Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un retrait minimal de 1 mètre des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans tous les cas, une recherche d'harmonie et de cohérence des alignements devra être recherchée, au regard de l'environnement au sein duquel le projet s'inscrit.

Dispositions particulières :

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

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 1 mètre de l'alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif, notamment les réseaux.
- Pour les groupes d'habitation faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir fixant des règles d'implantation propres à l'opération, les dispositions du présent article ne s'appliquent que vis-à-vis de

l'alignement des différentes voies extérieures à l'opération.

- Lorsque le projet se situe à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, le respect de la règle générale sera a minima demandé sur la voie principale ou desservant le projet.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application des dispositions générales, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture... ;
- Les loggias, les balcons et les perrons non clos ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) et régulièrement édifiés, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sous réserve de ne pas excéder 30 centimètres, sous réserve du respect des dispositions générales en la matière (accessibilité PMR des espaces publics, règlement de voirie...), et de l'accord préalable du gestionnaire de voirie ;
- Lorsque l'implantation entre 0 et 1 mètres est justifiée par une conception architecturale ou urbaine. Il s'agit ici de permettre des alignements non nécessairement homogènes pour garantir le maintien d'un rythme variable d'alignements déjà existant au sein de la rue concernée par le projet. Cette dérogation est également valable en cas de créations de nouvelles rues dès lors que les modifications d'alignements sont justifiées à l'échelle de l'opération d'aménagement (ruptures d'alignements en vue de la structuration d'un rythme urbain).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées en limite(s) séparative(s) ou selon un retrait de 1 mètre minimum.

Dispositions particulières :

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

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

- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions

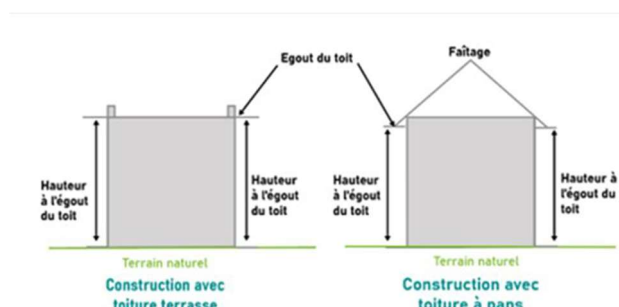
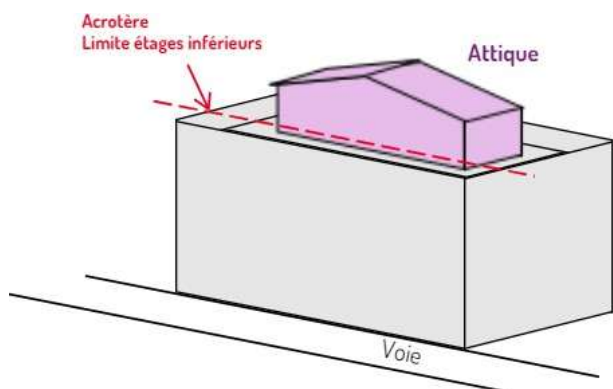
En zone UBa :

La hauteur des constructions projetées doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes, si elles présentent une unité de hauteur (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages notamment).

La hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,5 mètres au faîtage ou au point haut de l'attique ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension n'aggrave pas le non-respect de celle-ci ;
- Aux équipements publics et installations techniques nécessitant des hauteurs spécifiques, tels que les ouvrages nécessaires à la gestion du réseau électrique ;



Schémas illustratifs

En zone UBb :

La hauteur ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 17 mètres au faîtage ou au point haut de l'attique ;

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension n'aggrave pas le non-respect de celle-ci ;
- Aux équipements publics et installations techniques nécessitant des hauteurs spécifiques ;

En zone UBh :

La hauteur ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage (R+1+Combles ou R+1+attique).

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension n'aggrave pas le non-respect de celle-ci ;
- Aux équipements publics et installations techniques nécessitant des hauteurs spécifiques ;

Emprise au sol des constructions

En zone UBa et UBb :

Non réglementée.

En zone UBh :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 25% de la surface totale de l'unité foncière à l'intérieur de la zone UBh.

Cette emprise au sol peut être dépassée dans les cas suivants :

Pour les unités foncières ayant déjà atteint une emprise au sol de 25% à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sont autorisés :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), dans la limite de 30 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaires, et ce, en application de la règle la plus favorable des deux, à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sans pouvoir toutefois excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol supplémentaire au total par rapport à l'emprise au sol

des annexes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ;

- 40 m² supplémentaires au total pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Article 2.2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. Toutefois, les matériaux utilisés en façade ou toiture entre la construction principale et les annexes pourront être différents si cela n'altère pas la composition d'ensemble.

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

Toitures

Les toitures des constructions (constructions principales, extensions et annexes) pourront être :

- A pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°. Des pentes inférieures pourront être acceptées sous réserve de justification d'un choix architectural nécessitant le recours à des matériaux de qualité, impliquant ce niveau de pente moins important.
- En toit terrasse.
- Monopente pour les annexes prenant appui sur une construction existante ou pour des contraintes techniques avérées ;
- Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit des hauteurs autorisé.
- Les toitures des constructions principales devront être d'aspect ardoise naturelle

(teinte bleu schiste). Toutefois, les couvertures, en zinc, en bac-acier et/ou végétalisées (toitures terrasses comme à pentes) sont autorisées dès lors que ce recours est justifié par un projet architectural qualitatif ou par l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.

- Les tôles ondulées sont interdites.
- Les vérandas ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Façades

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé ;
- Les bardages en façades sont autorisés sous réserve de leur insertion qualitative au sein de leur environnement immédiat. Une pose verticale des lames de bardage est recommandée ;
- Le recours à des matériaux différents de l'architecture traditionnelle est autorisé à condition que le projet s'inscrive dans l'expression d'un véritable projet architectural ;
- Les façades végétalisées sont autorisées ;
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale ;
- Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées ;
- Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- Les coffres de volets roulants doivent être non visibles depuis l'extérieur (coffres intégrés) ;
- Les tôles ondulées sont interdites.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible (sécurité notamment).

Les haies qualitatives existantes doivent également être conservées. Seules peuvent être arrachées les haies dégradées ou constituées d'essences peu qualitatives (thuyas,

cupressus, laurier palme...).

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

Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. Le recours à des végétaux à pousse lente, locaux, est à privilégier (cf. annexes au présent règlement). Le choix des essences sera toutefois opéré en tenant compte de la proximité de la haie vis-à-vis des habitations et du caractère potentiellement allergisant des essences concernées. En cas de clôture non végétale, il est exigé la plantation d'arbres à raison de 1 arbre ou arbuste pour 10 mètres linéaires de clôture non végétale sur l'emprise de la parcelle du projet.

L'utilisation de matériaux d'aspect plaques de béton, de parpaings non enduits et peints, de palplanches aspect béton, de toiles ou films plastiques, et de matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier (à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation tel que la visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment).

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

En limite sur voie ou emprise publique :

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de **1,80 mètre** dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie).
- Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder **1,50 mètre** et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

En limite séparative :

- La hauteur maximale des clôtures sur les autres limites est fixée à **2 mètres**.

La hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux rénovations de murs existants dont la hauteur est supérieure à celle définie au sein de la règle générale.

Rénovations

Dans le cadre de rénovation ou changement de destination, les éléments d'ornement existants, tel épi de faîtage, girouette, balcon et garde-corps métalliques devront être de préférence conservés, et rénovés ou remplacés selon leurs dispositions existantes.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur, une

cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.

A condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être réalisées en matériaux de qualité et sous réserve du respect du règlement du PLUi, les annexes de moins de 20 m² :

- Pourront disposer d'une toiture en bac acier ou en shingle ;
- Pourront être réalisées en ossature métallique ou PVC ;

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres et les plantations

Pour tout projet de construction créant de l'emprise au sol, une surface minimale d'espace de pleine terre doit être réservée selon les modalités suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine-terre
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles et îlots limitrophes.

Règles applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) :

- Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), aux objectifs de pleine terre définis ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité, ...).

- Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ne dépasse pas 20m².

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Normes de stationnement

En zones UBa et UBh

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- **Pour les constructions à destination d'habitation** : 2 places minimum par logement sont exigées ;
- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant : le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes :

- Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) ou potentielle(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions précédentes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour l'extension d'une construction :

- **En l'absence de création de nouveau logement** : Aucune place de stationnement

n'est exigée.

- **En cas de création de nouveaux logements induits par l'extension** : Le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles (2 places par logement) pour chaque nouveau logement créé par rapport à la situation existante avant l'extension. Toutefois, aucune place par logement supplémentaire créé ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.
- **En cas d'extension d'une construction à destination de commerce lui faisant dépasser le seuil de 200 m² de surface de vente** : le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles. Toutefois, aucune place supplémentaire ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.

Pour les changements de destination :

- En cas de changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée par rapport à la situation avant le changement de destination.

Pour la création de nouveaux logements par division au sein de constructions existantes :

- En cas d'aménagement d'une construction existante, 2 places de stationnement supplémentaires sont exigées par nouveau logement créé. Une dérogation à cette obligation de réalisation pourra être accordée dès lors qu'une impossibilité technique à réaliser lesdites places sera démontrée.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté...) ;
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement;
- L'impossibilité de créer des places de stationnement dans l'environnement immédiat du projet, hors unité foncière (rayon de 300 mètres, concession sur le domaine public...)

En zone UBa

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions à destination de commerce : 1 place par 50 m² de surface de vente est exigée pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente ;

En zone UBb

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- Pour les constructions à destination d'habitation individuelle : 2 places minimum par logement sont exigées.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
 - 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
 - 1.5 place par logement de plus de 60 m² de surface de plancher
 - En cas de nombre final de places à créer « non entier », il convient d'arrondir au nombre supérieur ;
- Pour les constructions à destination de commerce :
 - Aucune place de stationnement n'est exigée pour les commerces de moins de 300 m² de surface de plancher ;
 - 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher pour les commerces indépendants de plus de 300 m² ou les opérations composées de plusieurs unités commerciales portant au total sur plus de 300 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant : le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes :

- Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) ou potentielle(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions précédentes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour l'extension d'une construction :

- **En l'absence de création de nouveau logement** : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- **En cas de création de nouveaux logements induits par l'extension** : Le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles pour chaque nouveau logement créé par rapport à la situation existante avant l'extension. Toutefois, aucune place par logement supplémentaire créé ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.

Pour les changements de destination :

- En cas de changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée par rapport à la situation avant le changement de destination.

Pour la création de nouveaux logements par division au sein de constructions existantes :

- En cas d'aménagement d'une construction ayant pour effet de créer de nouveaux logements, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer les places exigées est démontrée.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté...) ;
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement ;
- L'impossibilité de créer des places de stationnement dans l'environnement immédiat du projet, hors unité foncière (rayon de 300 mètres, concession sur le domaine public...)

Les normes de stationnement vélo :

Toutes zones :

Pour toute création de logements collectifs, un local vélo de dimension adaptée aux besoins devra être aménagé, en conformité avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UCamp

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UCamp	Camping ou Parcs Résidentiels de Loisirs situés en zone urbaine	Le secteur UCamp correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des campings et Parcs Résidentiels de Loisirs situés en zone urbaine ou en frange de zone urbaine. Est notamment concerné le camping de Pouancé, situé rue des étangs au sein de l'espace aggloméré de Pouancé – Saint Aubin. C'est un secteur déjà urbanisé destiné à recevoir des équipements et des constructions de liées et nécessaires à l'activité de campings (bureau, local d'accueil, hébergements...).

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UCamp
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[2]
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	[3]
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UCamp
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	[3]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	[3]
	Equipements sportifs	[3]
	Autres équipements recevant du public	[3]
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	[3]
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UCamp
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]
Stationnement de caravanes	[3]
Installation de trackers solaires	

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique
- À l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Les hébergements touristiques sont autorisés. Le logement est limité aux besoins en matière de gardiennage / logement de fonction.

[3] Les constructions relevant de ces destinations sont autorisées si celles-ci sont liées à l'activité de camping autorisée dans la zone.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Hauteur des constructions

Non réglementée

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente(s) ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, dans un objectif de transition écologique et environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée :

- D'un grillage sur piquets métalliques fin ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries ;
- D'une haie végétale, d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Normes de stationnement :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

Le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UE

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UE	Secteurs d'équipements publics	Le secteur UE correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des équipements collectifs de toute nature (bâtiments, installations, aménagements, infrastructures, ...). C'est un secteur déjà urbanisé et destiné à recevoir des équipements et des constructions de services publics ou d'intérêt collectif. L'aérodrome de Pouancé et les constructions qui lui sont liées constituent à ce titre des équipements collectifs.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition(s)** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UE
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	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UE
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]
Stationnement de caravanes	
Installation de trackers solaires	

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique
- À l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Hauteur des constructions

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, dans un objectif de transition écologique et environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée :

- D'un grillage sur piquets métalliques fin ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries ;
- D'une haie végétale, d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Norme de stationnement :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- Le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UJ

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UJ	Secteur de jardins, desservis par les réseaux mais où l'enjeu repose sur la maîtrise de la construction pour la préservation du caractère naturel et paysager des lieux.	La zone UJ est une zone urbaine spécialisée, constituée principalement de jardins, et faiblement constructible dans le règlement.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UJ, sont admises sous conditions particulières :

- Les abris de jardin, à condition que leur emprise au sol cumulée par unité cultivée n'excède pas 20 m² et que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout.
- Les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées privées.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Hauteur des constructions

Non réglementée

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, dans un objectif de transition écologique et environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée :

- D'un grillage sur piquets métalliques fin ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries ;
- D'une haie végétale, d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Norme de stationnement :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

Le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UL

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UL	Zone de loisirs en zone urbaine.	La zone UL est une zone urbaine équipée, ou en voie d'équipement, destinée à accueillir des activités ayant un rapport direct avec le tourisme, le sport et les loisirs. Elle ne peut recevoir que des installations compatibles avec les activités sportives, de loisirs, de plein air, ainsi que des installations liées aux activités culturelles ou éducatives.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admisses sous condition** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	[2]
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	[3]
	Commerce de gros	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UL
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	[3]
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	[3]
	Equipements sportifs	[3]
	Autres équipements recevant du public	[3]
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	[3]
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations autorisés, admis sous condition(s) ou interdits.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zone UL
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés	
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs	
Affouillements et exhaussements du sol	[1]
Installation de trackers solaires	

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées ;
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ;
- À l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Les hébergements touristiques sont autorisés. Le logement est limité aux besoins en matière de gardiennage / logement de fonction.

[3] Les constructions relevant de ces destinations sont autorisées si celles-ci sont liées à la vocation loisirs / tourisme autorisée dans la zone (guinguette par exemple).

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Hauteur des constructions

Non réglementée

Emprise au sol des constructions

Non réglementée

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, dans un objectif de transition écologique et

environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée :

- D'un grillage sur piquets métalliques fin ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries ;
- D'une haie végétale, d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Norme de stationnement :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- Le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UM

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

DENOMINATION	CORRESPONDANCE	DESCRIPTION
UM1 (cité de Bel-Air)	Cité minière de Bel-Air (Ombrée d'Anjou)	Cité ardoisière et minière de Bel-Air (Ombrée d'Anjou) présentant des caractéristiques urbaines particulières avec des alignements bâtis (avec exceptions), généralement une mitoyenneté sur au moins une limite séparative et une hauteur « type » de R+1+C. Cité constituant une centralité et disposant, à cet égard, de fonctions urbaines variées.
UM2 (autres cités ardoisières)	Autres cités ardoisières et minières d'Anjou Bleu Communauté	Cités ardoisières et minières du territoire (hors Bel-Air) présentant des caractéristiques urbaines particulières avec des alignements bâtis (avec exceptions), généralement une mitoyenneté sur au moins une limite séparative et une hauteur « type » de R+1+C. L'habitat constitue la seule fonction urbaine de ces cités.

Les objectifs poursuivis dans la mise en œuvre des dispositions réglementaires sont de préserver le caractère patrimonial de ces cités minières tout en permettant l'extension des constructions existantes dans le cadre urbain existant.

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisées dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UM1	UM2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	[1]	
	Restauration		
	Commerce de gros	[2]	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle		
Commerce et activités de service	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
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		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	[1]	
	Entrepôt	[1]	
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

[1] Sont autorisées les constructions des sous destinations « Artisanat et commerce de détail », « Entrepôt » et « Industrie » sous conditions que leur exercice ne soit pas incompatible avec la bonne tenue d'un quartier à dominante d'habitation. Cette destination n'est autorisée qu'au sein de la zone UM1 de Bel Air (Ombrée d'Anjou). La bonne tenue d'un quartier d'habitation repose notamment sur la prise en compte des nuisances réciproques pouvant résulter de la proximité entre les espaces résidentiels et les activités

environnantes.

[2] Sont autorisées les extensions des constructions existantes de la sous-destination « Commerce de gros » dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026).

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition (s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UM1	UM2
Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants		
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés		
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes		
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs		
Affouillements et exhaussements du sol	[1]	[1]
Stationnement de caravanes		
Installation de trackers solaires		
Piscines	[2]	[2]

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées ;
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ;
- A l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Dans la limite de 40 m² (surface du bassin) pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Toute démolition est soumise à l'obtention préalable d'un Permis de Démolir.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée ;

CHAPITRE II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées afin de préserver les alignements existants. Les alignements des cités minières par rapport à la voie et aux emprises publiques sont à préserver, constituant une véritable identité urbaine des cités.

La préservation de ces alignements (qu'ils soient directement sur la rue pour certaines cités ou en retrait pour d'autres) doit être recherchée uniquement le long de la voie desservant l'entrée des habitations (= voie d'accès principale).

Des extensions peuvent être autorisées sur l'arrière (extensions susceptibles de rompre « l'alignement arrière »), y compris lorsque les arrières de terrains sont desservis par une voie secondaire ou une emprise publique (chemin piéton, voie cyclable...).

Dispositions particulières :

En secteur UM1, des alignements différents pourront être autorisés en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou en cas de projet de renouvellement urbain.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou sur une limite minimum avec un retrait d'1 mètre minimum.

Dispositions particulières :

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

- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, à condition toutefois que l'extension n'aggrave pas le non-respect de la règle générale.
- Lorsque le projet de construction concerne une annexe, celle-ci devra être implantée de telle sorte à ne pas créer de nouveau « débord » par rapport à l'implantation de la construction principale (recherche d'implantation dans l'alignement du volume bâti

existant) ;

- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions principales doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes et ce, afin de rechercher une unité de hauteur de l'ensemble urbain (hauteur des corniches, égouts de toiture ou faîtages notamment).

La hauteur maximale des extensions et des annexes est fixée à 3.5 mètres à l'égout (plain-pied). Des dérogations pourront être accordées, sous réserve d'une bonne intégration architecturale, pour les extensions dont la construction principale dispose d'un étage ou plus.

Dispositions particulières :

En secteur UM1, des hauteurs différentes pourront être autorisées en cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou en cas de projet de renouvellement urbain.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

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

Toitures

Les toitures des constructions (constructions principales, extensions et annexes) seront :

- A pentes, ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°. Des pentes inférieures pourront être acceptées sous réserve de justification d'un choix architectural nécessitant le recours à des matériaux de qualité, impliquant ce niveau de pente moins important ;
- Les toitures des constructions devront être d'aspect et de teinte ardoise ;
- Les châssis de toits doivent être encastrés ;
- Les vérandas, toitures terrasses ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Façades

Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé.

Pour les façades donnant **sur la rue principale** :

- Lors de travaux de rénovation, le choix du mode de restauration devra être fait en respectant les caractéristiques architecturales traditionnelles du bâti. Les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches, lucarnes, jardinières en béton, modénatures en briques ou ciment moulé ...) devront être restaurées en respectant leur intégrité.

Pour toutes les façades :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Le recours à des matériaux différents de l'architecture traditionnelle est autorisé à condition que le projet s'inscrive dans l'expression d'un véritable projet architectural.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Les façades végétalisées sont autorisées.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les isolations Thermiques par l'Extérieur devront s'effectuer par l'application d'un enduit et non d'un bardage. Cette technique d'isolation devra permettre de

préserver les modénatures et éléments de composition originels de la façade.

- Les coffres de volets roulants doivent être non visibles depuis l'extérieur (coffres intégrés).

Annexes :

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur, une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées. A condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être réalisées en matériaux de qualité et sous réserve du respect du règlement du PLUI, les annexes de moins de 20 m² :

- Pourront disposer d'une toiture en bac acier ou en shingle ;
- Pourront être réalisées en ossatures métalliques ou PVC ;

Ouvertures

Le recours au bois ou à l'aluminium est à privilégier.

Pour les façades sur rue (façades avant) : Le rythme, les formes et les proportions originels des ouvertures doivent être conservés.

Pour les autres façades : Il est recommandé de conserver le rythme, les formes et les proportions originels des ouvertures.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible (sécurité notamment).

Les haies qualitatives existantes doivent également être conservées. Seules peuvent être arrachées les haies dégradées ou constituées d'essences peu qualitatives (thuyas, cupressus, laurier palme...).

Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. Le recours à des végétaux à pousse lente, locaux, sera privilégié (cf. annexes au présent règlement). Le choix des essences sera toutefois opéré en tenant compte de la proximité de la haie vis-à-vis des habitations et du caractère potentiellement allergisant des essences concernées. En cas de clôture non végétale, il est exigé la plantation d'arbres à raison de 1 arbre ou arbuste pour 10 mètres linéaires de clôture non végétale sur l'unité foncière du projet.

L'utilisation de matériaux d'aspect plaques de béton, de parpaings non enduits et peints, de palplanches aspect béton, de toiles ou films plastiques, et de matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

Concernant la façade sur rue : La hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le

caractère d'ensemble du quartier. Ces clôtures peuvent être constituées :

- D'un mur-bahut ne pouvant excéder 0,60 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, ferronnerie) sans que la clôture n'excède 1,60 mètres en hauteur totale. Les clôtures totalement occultantes sont proscrites en limite sur rue
- D'une haie végétale d'essences locales en mélange, de haies fleuries ne pouvant excéder 1.60 m de hauteur.

Concernant les autres limites séparatives : la hauteur des clôtures ne peut excéder :

- 1.60 mètre en cas de clôture constituée d'un mur, palissade ou grillage ;
- 2 mètres en cas de haie végétale d'essences locales en mélange ou de haie fleurie ;

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des espaces non imperméabilisés

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Norme de stationnement :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- **Pour les constructions à destination d'habitation** : 1 place minimum par logement est exigée.
- **Pour les constructions à destination de commerce en secteur UM1** : 1 place par 50 m² de surface de vente est exigée pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente ;
- **Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant** : le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes :

- Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) ou potentielle(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions précédentes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour l'extension d'une construction :

- **En l'absence de création de nouveau logement :** Aucune place de stationnement n'est exigée.
- **En cas de création de nouveaux logements induits par l'extension :** Le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles (1 place par logement) pour chaque nouveau logement créé par rapport à la situation existante avant l'extension. Toutefois, aucune place par logement supplémentaire créé ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.

Pour les changements de destination :

- En cas de changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée par rapport à la situation avant le changement de destination.

Pour la création de nouveaux logements par division au sein de constructions existantes :

- En cas d'aménagement d'une construction existante, 1 place de stationnement supplémentaire est exigée par nouveau logement créé. Une dérogation à cette obligation de réalisation pourra être accordée dès lors qu'une impossibilité technique à réaliser lesdites places sera démontrée.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté...)
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement ;
- L'impossibilité de créer des places de stationnement dans l'environnement immédiat du projet, hors unité foncière (rayon de 300 mètres, concession sur le domaine public...) ;

Les normes de stationnement vélo :

Pour toute création de logements collectifs, un local vélo de dimension adaptée aux besoins devra être aménagé, en conformité avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone UY

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

Dénomination	Description
UY	La zone UY correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil des activités économiques (ZAE de l'Ebeaupinière, La Grand Prée, La Prévalaye...). La vocation des constructions est mixte (industrielle, artisanale et commerciale). Ces zones sont incluses dans les Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) du SCoT de l'Anjou Bleu.
UYa	La zone UYa correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil de constructions à vocation industrielle et/ou artisanale.
UYb	La zone UYb correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil de constructions à vocation industrielle et/ou artisanale où les occupations doivent être compatibles avec le voisinage de l'habitat, le respect de l'environnement et la prise en compte des risques et nuisances (= zones artisanales situées à proximité ou au sein de quartiers d'habitation).
UYc	La zone UYc correspond aux quartiers spécialisés pour l'accueil de constructions à vocation commerciale (SIP définis au SCoT de l'Anjou Bleu).
UYe	La zone UYe correspond au centre d'enfouissement de la Reutière situé sur la commune déléguée de l'Hôtellerie de Flée (Segré en Anjou Bleu). Seules les constructions liées et nécessaires à cette activité y sont autorisées.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

A titre de rappel, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions, est autorisé

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	UY	UYa	UYb	UYc	UYe
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole					
	Exploitation forestière					
Habitation	Logement	[1]	[1]	[1]	[1]	
	Hébergement					
	Artisanat et commerce de détail	[3]	[2]	[4]	[3]	
	Restauration					

Commerce et activités de service	Commerce de gros					
	Activités de services avec accueil d'une clientèle					
	Hébergement hôtelier et touristique					
Commerce et activités de service	Cinéma					
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					[5]
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
	Salles d'art et de spectacles					
	Autres équipements recevant du public					
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			[4]		[5]
	Entrepôt			[4]		[5]
	Bureau					
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

[1] Dans l'ensemble de la zone UY et les sous-secteurs (UY, UYa, UYb et Uyc) :

Sont autorisées :

- La création de logements de fonctions sous conditions que ces derniers soient inclus dans le volume du bâtiment d'activités et que la présence d'une personne sur site soit justifiée (gardiennage) ;
- L'extension des habitations existantes, dans la limite de 40 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaires, à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026). Dans tous les cas, l'extension ne devra pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

[2] Dans le sous-secteur UYa :

Sont autorisées, les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- Que cette surface soit insérée dans le volume de la construction à usage d'activité artisanale / industrielle,
- Que cette surface d'exposition n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel ils s'insèrent,
- De ne pas être réalisés préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

[3] Dans les sous-secteurs UY et UYc :

Sont autorisées, les nouvelles implantations de commerces dont la surface est supérieure à 200 m² de surface de vente et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales supérieures à 200 m² de surface de vente (par unité commerciale).

[4] Dans le sous-secteur UYb :

Sont autorisées :

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

[5] Dans le sous-secteur UYe :

Sont autorisées :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux autorisés s'inscriront nécessairement en lien avec les activités d'enfouissement, de tri, de transit et plus globalement de traitement de déchets autorisées dans la zone. Les constructions connexes comme des bureaux liés à l'activité y sont autorisés.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	Zones UY, UYa, UYb et UYc	Zone UYe
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes		
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (hors cas d'activité professionnelle incluant des dépôts de véhicules (garages et concessions automobiles notamment)		
Affouillements et exhaussements du sol	[1]	
Installation de centrales photovoltaïques	[2]	[2]
Installation de trackers solaires		
Stationnement de caravanes		

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- Aux travaux de constructions autorisées ;
- Aux travaux nécessaires pour la recherche archéologique ;
- À l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions ;
- Aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;

[2] Sont autorisés les centrales solaires au sol sur des sites inexploités, inadaptés à un usage agricole ou ne pouvant être affectés à une autre activité économique.

Au sein de la zone A de risque industriel :

- Les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de **pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.**
- Les constructions industrielles autorisées ne devront pas avoir pour effet d'augmenter le risque industriel existant et notamment l'exposition d'une population supplémentaire par rapport à celle concernée par l'application du Porter à Connaissance du préfet en date du 14/12/2020.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementée.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un retrait minimal de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

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

- Lorsqu'une construction s'insère dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en retrait de l'alignement ou à moins de 3 mètres dudit alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ;
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente de celle définie par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux espaces de stationnement ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général, notamment les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaire au fonctionnement des réseaux.

Des études dérogatoires à l'application de la loi Barnier sont incluses dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et peuvent définir des reculs différents.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en limite(s) séparative(s) (sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies tels que des murs coupe-

feu) ou selon un retrait de 5 mètres minimum.

Dispositions particulières :

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

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

Hauteur des constructions

Non réglementée.

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

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

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Les bâtiments peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, notamment dans un objectif de transition écologique et environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries. Sous réserve de justifications techniques ou réglementaires particulières (ICPE par exemple), les murs sont également autorisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.50 m.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des espaces non imperméabilisés :

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Le nombre de places à réaliser est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus.

Des espaces suffisants doivent être réservés aux circulations pour les livraisons. Ces circulations s'effectueront sur la parcelle de projet.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Les zones à urbaniser - Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Dispositions applicables à la zone AU

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

Dénomination	Description
1AU	La zone 1AU correspond aux secteurs à urbaniser, destinés à accueillir de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle. La programmation et l'aménagement y sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUe	La zone 1AUe correspond aux secteurs à urbaniser et voués à accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif. La programmation et l'aménagement y sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUya	La zone 1AUya correspond aux secteurs à urbaniser et voués à accueillir des activités économiques à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire. Elle peut également accueillir des constructions logistiques. La programmation et l'aménagement y sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
1AUyi	La zone 1AUyi correspond aux secteurs à urbaniser et voués à accueillir des activités économiques à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire. Les seules activités logistiques autorisées sont celles liées à une activité industrielle autorisée dans la zone ou située à proximité (logistique liée à un besoin local). La programmation et l'aménagement y sont encadrés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont précisés dans le tableau suivant, selon la zone et ses secteurs, les destinations et sous-destinations **autorisées**, **admises sous condition** ou **interdites**.

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	1AU	1AUe	1AUya	1AUyi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
Habitation	Logement	[1] [2]	[2]	[3]	[3]
	Hébergement				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			[4]	[4]
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services avec accueil d'une clientèle				
	Hébergement hôtelier et touristique				
	Cinéma				
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				
	Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	[5]			
	Entrepôt	[5]			[6]
	Bureau				
	Centre de congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				

[1] Dans les zones 1AU, le logement est autorisé sous réserve de compatibilité avec le fondement même de la zone 1AU (opération d'ensemble) et sous réserve de compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;

[2] Dans les zones 1AU et 1AUe, sont autorisées :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ;
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ;

[3] Dans les zones 1AUya et 1AUyi :

Sont autorisées :

- La création de logements de fonctions sous conditions que ces derniers soient inclus dans le volume du bâtiment d'activités et que la présence d'une personne sur site soit justifiée (gardiennage). Ces logements de fonction s'inscrivant nécessairement au sein de l'opération d'aménagement autorisée, elle-même compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation concernée ;
- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), dans la limite de 40 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaire. Dans tous les cas, l'extension ne devra pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.

[4] Dans les zones 1AUya et 1AUyi :

Sont autorisées, :

Les surfaces ou halls d'exposition permettant à un fabricant ou à un artisan de présenter un assortiment ou la totalité des produits ou services proposés, et offrant éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur, aux conditions suivantes :

- D'être intégrées dans le volume de la construction à usage d'activité artisanale / industrielle,
- Que cette surface d'exposition n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment d'activités dans lequel il s'insère,
- De ne pas être réalisée préalablement à la réception de la ou des constructions nécessaires à l'activité artisanale ou industrielle.

[5] Dans la zone 1AU :

Sont autorisées les constructions des sous destinations « Entrepôt » et « Industrie » sous conditions que leur exercice ne soit pas incompatible avec la bonne tenue d'un quartier à dominante d'habitation. La bonne tenue d'un quartier d'habitation repose notamment sur la prise en compte des nuisances réciproques pouvant résulter de la proximité entre les espaces résidentiels et les activités environnantes.

[6] Dans la zone 1AUyi :

Les entrepôts logistiques sont autorisés à partir du moment où ils se rattachent à une construction principale disposant d'une activité industrielle située sur le site et/ou à proximité (échelle intercommunale) et répondant à un besoin d'activité local.

Sont précisés dans le tableau suivant les autres activités, usages et affectations **autorisés**, **admis sous condition(s)** ou **interdits**.

USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	1AU	1AUe	1AUya	1AUyi
Dépôts et réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, dépôts de ferraille, matériaux et véhicules désaffectés				
Ouverture et extension de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes				
Dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs				
Affouillements et exhaussements du sol	[1]	[1]	[1]	[1]
Stationnement de caravanes				
Installation de trackers				
Piscines	[2]			

[1] Sont autorisés les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires :

- À l'adaptation des constructions au terrain naturel ;
- À l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions.

[2] Dans la limite de 40 m² (surface du bassin) pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les périmètres soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, sauf disposition contraire inscrite dans les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou sauf

extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) / annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) évoqués au sein de l'article 1.1.

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales :

En dehors des secteurs où s'appliquent des reculs vis-à-vis des routes départementales ou vis-à-vis des routes classées à grande circulation (cf. « Dispositions générales du règlement »), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou selon un retrait minimal de 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières :

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

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Lorsque la construction projetée est une annexe d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), celle-ci pourra être implantée de manière différente des dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.
- Lorsque le projet se situe à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, le respect de la règle générale sera a minima demandé sur la voie principale ou desservant le projet.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU et 1AUe :

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être édifiées en limite(s) séparative(s) ou selon un retrait de 1 mètre minimum.

Dispositions particulières :

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

- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, sans aggraver toutefois le non-respect de la règle générale.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.
- Des dérogations à la règle générale sont autorisées lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif.

En zone 1AUya et 1AUyi

Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifiées en limite(s) séparative(s) (sous réserve que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies tels que des murs coupe-feu) ou selon un retrait de 5 mètres minimum.

Dispositions particulières :

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

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

Des études dérogatoires à l'application de la loi Barnier sont incluses dans les orientations d'Aménagement et de Programmation et peuvent définir des reculs différents.

Hauteur des constructions

En zone 1AU :

La hauteur ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,5 mètres au faîtage (R+2+Combles ou R+2+attique).

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux extensions des constructions existantes ne respectant pas la règle générale, dès lors que l'extension n'aggrave pas le non-respect de celle-ci ;
- Aux équipements publics et installations techniques nécessitant des hauteurs spécifiques ;

En zone 1AUe :

Non réglementée ;

En zone 1AUya et 1AUyi :

Non réglementée ;

Emprise au sol des constructions

Non réglementée ;

Article 2.2. : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

En zone 1AU :

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. Toutefois, les matériaux utilisés en façade ou toiture entre la construction principale et les annexes pourront être différents si cela n'altère pas la composition d'ensemble.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires, petites éoliennes

domestiques...) sont autorisés, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble du projet, en particulier lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public, et qu'ils ne portent pas atteinte aux paysages.

Toitures

Les toitures des constructions (constructions principales, extensions et annexes) pourront être :

- A pentes, à pignons ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°. Des pentes inférieures pourront être acceptées sous réserve de justification d'un choix architectural nécessitant le recours à des matériaux de qualité, impliquant ce niveau de pente moins important.
- En toit terrasse.
- Monopente pour les annexes prenant appui sur une construction existante ou pour des contraintes techniques avérées ;
- Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit des hauteurs autorisé.
- Les toitures des constructions principales devront être d'aspect ardoise naturelle (teinte bleu schiste). Toutefois, les couvertures, en zinc, en bac-acier et/ou végétalisées (toitures terrasses comme à pentes) sont autorisées dès lors que ce recours est justifié par un projet architectural qualitatif ou par l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Les vérandas ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Façades :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé.
- Les bardages en façades sont autorisés sous réserve de leur insertion qualitative au sein de leur environnement immédiat. Une pose verticale des lames de bardage est recommandée ;
- Le recours à des matériaux différents de l'architecture traditionnelle est autorisé à condition que le projet s'inscrive dans l'expression d'un véritable projet architectural.
- Les tôles ondulées sont interdites ;
- Les façades végétalisées sont autorisées.

- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.
- Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- Les coffres de volets roulants doivent être non visibles depuis l'extérieur (coffres intégrés).

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible (sécurité notamment).

Les haies qualitatives existantes doivent également être conservées. Seules peuvent être arrachées les haies dégradées ou constituées d'essences peu qualitatives (thuyas, cupressus, laurier palme...).

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

Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. Le recours à des végétaux à pousse lente, locaux, sera privilégié (cf. annexes au présent règlement). Le choix des essences sera toutefois opéré en tenant compte de la proximité de la haie vis-à-vis des habitations et du caractère potentiellement allergisant des essences concernées

En cas de clôture non végétale, il est exigé la plantation d'arbres à raison de 1 arbre ou arbuste pour 10 mètres linéaires de clôture non végétale sur l'unité foncière du projet.

L'utilisation de matériaux d'aspect plaques de béton, de parpaings non enduits et peints, de palplanches aspect béton, de toiles ou films plastiques, et de matériaux provisoires ou précaires, est interdite.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du quartier (à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation tel que la visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment). La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

En limite sur voie ou emprise publique :

- Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité

(partie pleine et partie à claire-voie).

- Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, celle-ci, ne peut excéder 1,5 mètre et pourra être surmontée de dispositifs à claire voie et/ou végétalisés.

En limite séparative :

- 2 mètres ;

La hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux rénovations de murs existants dont la hauteur est supérieure à celle définie au sein de la règle générale.

Rénovations

Dans le cadre de rénovation ou changement de destination, les éléments d'ornement existants, tel épi de faîtage, girouette, balcon et garde-corps métalliques devront de préférence être conservés, et rénovés ou remplacés selon leurs dispositions existantes.

Annexes

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur, une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées. A condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être réalisées en matériaux de qualité et sous réserve du respect du règlement du PLUi, les annexes de moins de 20 m² :

- Pourront disposer d'une toiture en bac acier ou en shingle ;
- Pourront être réalisées en ossatures métalliques ou PVC ;

En zone 1AUya et 1AUyi :

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

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

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les bâtiments peuvent être réalisés et couverts en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage doit permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, dans un objectif de transition écologique et environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Si une clôture est édiflée, elle peut être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fin ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublée d'une haie composée d'essences locales ou fleuries. Sous réserve de justifications techniques ou réglementaires particulières (ICPE par exemple), les murs sont également autorisés.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2.50 m.

En zone 1AUe :

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Façades

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit.

Toitures

Les toitures peuvent être à pente ou en toit terrasse. Les toitures peuvent être végétalisées. D'autres aspects pourront être autorisées, dans un objectif de transition écologique et environnementale.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires...) sont autorisés.

Clôtures

Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée :

- D'un grillage sur piquets métalliques fin ou de grilles soudées en panneaux teintés. La clôture peut être doublé d'une haie composée d'essences locales ou fleuries ;
- D'une haie végétale, d'essences locales en mélange, de haies fleuries.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres et les plantations

Pour tous projet de construction créant de l'emprise au sol, une surface minimale d'espace de pleine terre doit être réservée selon les modalités suivantes :

Emprise au sol du projet	Part des espaces non bâtis devant être conservée en pleine-terre
Entre 0% et 20% de l'unité foncière	Au moins 40% de l'unité foncière
Entre 20% et 40% de l'unité foncière	Au moins 30% de l'unité foncière
Entre 40% et 60% de l'unité foncière	Au moins 20% de l'unité foncière
Entre 60% et 80% de l'unité foncière	Au moins 10% de l'unité foncière
Entre 80% et 100% de l'unité foncière	Non réglementé

Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles et îlots limitrophes.

Règles applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) et ne respectant d'ores et déjà pas les règles précitées à l'échelle de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) :

- Pour les unités foncières qui ne répondent pas, avant la date d'approbation du PLUi

(24/02/2026), aux objectifs de pleine terre ci-dessus, le coefficient de pleine terre existant avant travaux doit être préservé, voire amélioré par le ou les moyens suivants : amélioration de la désimperméabilisation du site, participation au développement de la biodiversité (plantation d'arbres de haute tige notamment sur les aires de stationnement, de haies bocagères en limites séparatives, dans des conditions garantissant leur pérennité, ...).

- Le coefficient de pleine terre ne s'applique pas à l'extension de faible emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), ni à la création ou l'extension d'annexes non accolées de ces constructions, à condition que l'emprise cumulée des extensions et annexes réalisées depuis la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ne dépasse pas 20m².

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Stationnement

En zone 1AU :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- **Pour les constructions à destination d'habitation** : 2 places minimum par logement sont exigées ;
- **Pour les constructions à destination de commerce** : 1 place par 50 m² de surface de vente est exigée pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente ;
- **Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif**, ainsi que pour les destinations de construction non visées ci-avant : le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions existantes :

- Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) ou potentielle(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles en application des dispositions précédentes au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée.

Pour l'extension d'une construction :

- **En l'absence de création de nouveau logement** : Aucune place de stationnement n'est exigée.
- **En cas de création de nouveaux logements induits par l'extension** : Le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux règles relatives aux constructions nouvelles (2 places par logement) pour chaque nouveau logement créé par rapport à la situation existante avant l'extension. Toutefois, aucune place par logement supplémentaire créé ne sera exigée dès lors qu'une impossibilité technique à créer lesdites places sera démontrée.

Pour les changements de destination :

- En cas de changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée par rapport à la situation avant le changement de destination.

Pour la création de nouveaux logements par division au sein de constructions existantes :

- En cas d'aménagement d'une construction existante, 1 place de stationnement supplémentaire est exigée par nouveau logement créé. Une dérogation à cette obligation de réalisation pourra être accordée dès lors qu'une impossibilité technique à réaliser lesdites places sera démontrée.

La notion d'impossibilité technique est nécessairement liée à :

- La configuration de la parcelle : impossibilité d'accès depuis la voie publique à un espace susceptible de servir de stationnement compte tenu de l'implantation du bâti (alignement, mitoyenneté...) ;
- L'occupation de la parcelle : emprise au sol de la construction existante ne permettant pas de dégager une emprise nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement par logement ;
- L'impossibilité de créer des places de stationnement dans l'environnement immédiat du projet, hors unité foncière (rayon de 300 mètres, concession sur le domaine public...) ;

En zones 1AUya et 1AUyi :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Le nombre de places à réaliser est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus.

- Des espaces suffisants doivent être réservés aux circulations pour les livraisons. Ces circulations s'effectueront sur la parcelle de projet.

En zone 1AUye :

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour les constructions nouvelles :

- Pour les constructions et installation nécessaires à un service d'intérêt public ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les destinations de construction autorisées dans la zone : le nombre de places est à évaluer en fonction du positionnement, de la desserte et de la fréquentation attendus ;

Les normes de stationnement vélo :

Pour toute création de logements collectifs, un local vélo de dimension adaptée aux besoins devra être aménagé, en conformité avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Dispositions applicables à la zone 2AU

Art R151-20 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. [...]

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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. »

Dénomination	Description
2AU	La zone 2AU correspond aux secteurs à urbaniser destinés à accueillir, à moyen-long terme et à l'issue d'une modification du PLUi, de nouvelles opérations à vocation mixte à dominante résidentielle.
2AUe	La zone 2AUe correspond aux secteurs à urbaniser destinés à accueillir, à moyen-long terme et à l'issue d'une modification du PLUi, des équipements publics ou d'intérêt collectif.
2AUya	La zone 2AUya correspond aux secteurs à urbaniser destinés accueillir, à moyen-long terme et à l'issue d'une modification du PLUi, des activités économiques, incluant des constructions logistiques.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont admis dans la zone 2AU :

- Les installations, équipements et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Les exhaussements et affouillements de sol liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- En zone humide les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, la salubrité et aux réseaux d'utilité publique.

Sont autorisé sous-conditions :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que la construction existante à la date d'approbation du PLUi dispose d'une surface de plancher supérieure à 60 m² et sous réserve du respect de s dispositions de l'article 2.1. ;
- L'extension des constructions existantes à destination d'équipements d'intérêts collectifs et de service public à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) dans la limite de 15% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux constructions principales à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) sous réserve d'une annexe supplémentaire par unité foncière (hors piscine) et sous réserve du respect des dispositions de l'article 2.1.
- Une seule piscine par unité foncière à condition qu'elle soit implantée à proximité immédiate de la construction principale existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) et qu'elle dispose d'une surface de bassin inférieure à 40 m².

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementée

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures et infrastructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et

les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Emprise au sol des constructions

Pour les habitations :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), dans la limite de 30 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaires, et ce, en application de la règle la plus favorable des deux, à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sans pouvoir toutefois excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Dans tous les cas l'extension ne devra pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes et extensions d'annexes à l'habitation existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Pour les autres destinations, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article 2.2. : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant. Toutefois, les matériaux utilisés en façade ou toiture entre la construction principale et les annexes pourront être différents si cela n'altère pas la composition d'ensemble.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit. Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé.

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

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Non réglementé

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Les zones agricoles – Dispositions applicables à la zone A

Dispositions applicables à la zone A

Art R152-12 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A comprend des **sous-secteurs** et des **Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)**. Les STECAL autorisent des constructions nouvelle là où les sous-secteurs n'autorisent les destinations ciblées qu'à travers changements de destination, aménagements, installations et travaux (pas de constructions neuves).

Dénomination	Description
A	La zone A correspond aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique (valorisation agricole).
Aer	La zone Aer correspond aux secteurs situés en zone agricole et permettant l'accueil d'installations de production d'énergie solaire photovoltaïque (centrales solaires au sol). Ces secteurs ne permettent l'accueil que de centrales répondant aux obligations de la loi d'Accélération pour la Production d'Energies Renouvelables (loi APER), particulièrement concernant l'absence d'impact desdits projets en matière d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience. Ces espaces constituent des sous-secteurs au sens du guide du Ministère relatif à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les centrales solaires au sol.
Ah1	La zone Ah1 correspond à la partie du Centre Régional du Galop de l'Ouest (CERGO), susceptible de recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés à l'activité du centre d'entraînement (local d'accueil, bureaux...).
Ah2	La zone Ah2 correspond à la partie du Centre Régional du Galop de l'Ouest (CERGO), susceptible de recevoir des installations, aménagements et travaux liés à l'activité du centre d'entraînement (pistes, clôtures, équipements techniques...).
Ah3	La zone Ah3 correspond aux sites accueillant des constructions et installations en lien avec les activités du Centre d'Entraînement Régional de Galop de l'Ouest (CERGO) et de l'écurie de la seconde chance de Combrée. Il s'agit d'une zone agricole destinée à accueillir des constructions et installations agricoles en lien avec les activités hippiques.
AL	Le STECAL « AL : agricole loisirs » correspond à un secteur situé en zone agricole pouvant accueillir des constructions ne relevant pas à proprement parler de constructions liées à la diversification agricole, mais qui concourent à la préservation d'une activité agricole attenante. Il permet la mise en œuvre d'un projet de bassin de plongée, attendant à) une exploitation agricole « petits fruits » au Bois-Hardoux à Saint Martin du Bois (Segré-en-Anjou Bleu).
ATL	Le STECAL ATL correspond aux secteurs situés en zone agricole au sein desquels des constructions liées à des projets de développement touristique / loisirs pêche sont rendues possibles et ce, dans des conditions limitées. Ces STECAL se situent sur les communes d'Armaillé et Ombree d'Anjou (Saint-Michel-et-Chanveaux).
ATr1	Le STECAL ATr1 correspond aux secteurs situés en zone agricole au sein desquels sont localisés des restaurants. Ou projets de restaurants nécessitant des constructions nouvelles (ainsi que des installations, aménagements, travaux et changements de destination) ...

Atr2	La zone ATr2 correspond aux secteurs situés en zone agricole au sein desquels sont localisés des restaurants. La sous-destination restauration y est autorisée ainsi que l'évolution des constructions existantes ne relevant pas de la sous-destination restauration (partie habitation notamment). Les installations, aménagements, travaux et changements de destination vers les destinations ci-dessus sont autorisées dans la zone.
Ay1	Le STECAL Ay1 correspond aux secteurs situés en zone agricole au sein desquels des projets de développement d'activités artisanales sont rendus possibles. Les constructions nouvelles sont autorisées pour permettre la mise en œuvre des projets. Le STECAL Ay1 est divisé en plusieurs sous-secteurs afin d'adapter les possibilités de construire à la réalité des projets exprimés, STECAL par STECAL ;
Ay2	La zone Ay2 correspond aux secteurs situés en zone agricole au sein desquels des projets de développement d'activités artisanales sont rendus possibles. Seuls sont autorisés les installations, aménagements, travaux et changements de destination, destinés à favoriser la mise en œuvre du projet.
Ay3	La zone Ay3 correspond aux secteurs situés en zone agricole au sein desquels des projets de développement d'activités liées à des travaux publics ou travaux agricoles sont rendus possibles. Les constructions nouvelles sont autorisées pour permettre la mise en œuvre des projets. Le STECAL Ay3 est divisé en plusieurs sous-secteurs afin d'adapter les possibilités de construire à la réalité des projets exprimés, STECAL par STECAL ;

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans ses sous-secteurs, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions.
- Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits à l'exception des secteurs Aer. Les ombrières photovoltaïques sur parkings ne sont pas concernées par cette interdiction, dès lors que lesdits parcs de stationnement nécessairement artificialisés, figurent au sein des Zones d'Accélération des ENR.

En secteur Ah3, sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non admis en zone A,
- Toutes les constructions et installations ne constituant pas le prolongement des activités hippiques agricoles (hébergements liés aux activités autorisées dans la zone, accueil, animation, bien-être animal, soins...).

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone A, y compris dans ses sous-secteurs, sont autorisés sous

conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et de services publics, dont les infrastructures routières et les installations associées, les constructions et installations liées aux réseaux, ainsi que les installations et aménagements liés à ces équipements (de type station d'épuration, équipements de prélèvement ou de stockage d'eau potable, antennes relais, cimetière...) sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :
 - Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les aménagements légers de loisirs (aire de pique-nique, chemins piétons ou cyclables, aires de fitness ou de jeux, parcours de santé, accrobranche...) dès lors que ces projets s'inscrivent en cohérence avec l'environnement du site (paysage, biodiversité...).
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ou à vocation agricole (retenue collinaire, étang piscicole, ...), sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont également autorisés.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
- **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation des tiers** existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ;
 - Que l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) soit limitée à 30 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaires, et ce, en application de la règle la plus favorable des deux, à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sans pouvoir toutefois excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Dans tous les cas, l'extension ne devra pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire. Lorsque cette extension se réalise par changement de destination d'un bâtiment attenant, la configuration du bâti pourra permettre une extension dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximale définie ci-avant.

- Que les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol supplémentaire au total par rapport à l'emprise au sol des annexes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ;
 - 40 m² supplémentaires au total pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Dans tous les cas, et selon la configuration des lieux, ces annexes et piscines doivent être implantées, lorsque cela est possible, de telle sorte que leur positionnement corresponde à une réalité d'usage cohérente et ne contribuent pas à générer une « excroissance » bâtie en direction des espaces agricoles et naturels attenants.

- **Les abris pour animaux**, en dehors de ceux liés à une exploitation agricole, autorisés en zone A, sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;
 - Qu'ils ne soient pas clos (au moins une face ouverte) ;
 - Qu'ils soient limités à deux maximum par unité foncière ;
 - Qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale de 20 m² par abri ;
 - Qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction (bois) ;
- **La réhabilitation des habitations existantes :**
 - Les bâtiments anciens d'intérêt architectural : Tout projet de restauration ou de réhabilitation visera à restituer toutes les dispositions de l'architecture compatibles avec l'esprit d'origine du bâtiment (volumétrie, matériaux, percements).
 - Les travaux de restauration viseront à conserver autant que faire se peut l'ensemble des matériaux d'origine en place. Plus particulièrement, ces projets devront conserver au moins partiellement les murs du bâti préexistant et ne pas constituer une opération de démolition-reconstruction. Sous réserve du respect des éléments ci-avant, un projet d'expression traditionnelle ou de composition moderne de qualité (choix des matériaux, proportions...) pourra être proposé, dans la mesure où celui-ci reste compatible avec l'esprit du bâtiment originel.
- **Le changement de destination à destination des tiers :**
 - Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de

l'urbanisme et que le projet veille à conserver le caractère patrimonial et architectural originel du bâtiment.

- Un projet d'expression traditionnelle ou de composition moderne de qualité (choix des matériaux, proportions...) pourra être proposé, dans la mesure où celui-ci reste compatible avec l'esprit du bâtiment originel.
 - Dans le cadre des changements de destination à vocation d'habitat, la parcelle détachée de l'espace agricole ne dépassera pas 1 000 m² afin de limiter l'artificialisation des sols.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière du terrain et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **l'installation de panneaux photovoltaïques au sol** est autorisée sous condition :
 - Que les panneaux soient liés à une construction existante et se situent à moins de 30 mètres de la construction principale,
 - Qu'il s'agisse de panneaux autonomes relevant de l'usage domestique,
 - Que l'emprise au sol générée par l'implantation du ou des panneaux ne dépasse pas 50 m².

En zone A (y compris ses sous-secteurs suivants : AI et AH1, AH2 AH3) :

Sont autorisés :

- Les bâtiments agricoles : 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.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (locaux techniques, bureaux, ateliers de découpe, laboratoires...), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les changements de destination vers des activités de diversification des activités agricoles (hébergement touristique, constructions liées à une ferme pédagogique, restauration) dès lors que le bâtiment concerné est identifié au titre des changements de destination « diversification agricole » aux documents graphiques du règlement (identification au titre de l'article L151-11 du code de l'Urbanisme).
- Les unités de méthanisation, dès lors que celles-ci répondent aux critères définis par la Charte pour un développement partagé des énergies renouvelables validée par Anjou Bleu Communauté et notamment que les intrants d'origine animale contribuent à produire au moins 50 % de l'énergie finale produite par l'unité de

méthanisation ;

- Les logements de fonctions sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - Être destinés au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, surveillance ou suivi des cultures spécialisées (safran, spiruline...),
 - Être aisément raccordables aux réseaux (électricité, eau potable particulièrement) ;
 - Que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1 000 m² ;
 - Pour les constructions neuves, que l'emprise au sol maximale du nouveau logement de fonction soit limitée à 150 m².
 - Être implantés à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 mètres des bâtiments d'exploitation. A titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un ilot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation.
 - Sous réserve de deux logements de fonction maximum par site d'exploitation. Le second logement de fonction éventuel étant conditionné aux besoins d'une exploitation sociétaire. Il devra en tout état de cause, respecter les obligations définies ci-avant. En outre, la création de ce logement de fonction sera réalisée prioritairement par changement de destination de bâtiments existants sur l'exploitation. Il appartiendra au pétitionnaire de démontrer l'impossibilité de recours à du bâti existant pour pouvoir, le cas échéant, construire un second logement par construction neuve.
 - L'extension des logements de fonction existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est autorisée, dans la limite de 30 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaires, et ce, en application de la règle la plus favorable des deux, à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sans pouvoir toutefois excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire.
 - Les annexes et extensions d'annexes aux logements de fonction existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sont autorisées sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol supplémentaire au total par rapport à l'emprise au sol des annexes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ;
 - Et 40 m² supplémentaires au total pour les piscines individuelles (hors

équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Dans tous les cas, et selon la configuration des lieux, ces annexes et piscines doivent être implantées, lorsque cela est possible, de telle sorte que leur positionnement corresponde à une réalité d'usage cohérente et ne contribuent pas à générer une « excroissance » bâtie en direction des espaces agricoles et naturels attenants.

En secteur AH3

Sont autorisés :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en zone A ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires aux activités hippiques agricoles (hébergements liés aux activités autorisées, accueil, animation et bien-être animal, soins animaliers...).

Dans les STECAL

En secteur AH1

Sont autorisés :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en zone A ;
- Les constructions, changements de destination, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires aux activités du Centre Régional du Galop de l'Ouest (locaux d'accueil, bureaux...).

En secteur AL

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à la vocation équipements de loisirs et sportifs (construction d'un bâtiment pour la pratique de la plongée par exemple) des sites concernés, sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité paysagère du site ;
 - De ne pas porter atteinte à une activité agricole

En secteur ATL

Sont autorisés :

- Les constructions, changements de destination, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires aux activités touristiques / loisirs pêche (local d'accueil, hébergement léger, résidences mobiles de loisirs...) dès lors que ces constructions

respectent les dispositions du règlement en matière de desserte par les réseaux, d'emprise au sol...

En secteur ATr1

Sont autorisés :

- Les constructions, changements de destination, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à l'activité de restauration et/ou hôtellerie exercée sur les sites considérés. L'installation d'ombrières photovoltaïques sur parkings est autorisée.
- Les extensions d'habitations existantes situées au sein de ces secteurs ;

En secteur Ay1 et Ay3

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureaux » ou « industrie » (incluant les entreprises de travaux agricoles) dès lors que cette construction s'inscrit dans le prolongement de l'activité existante sur le site ;
- Les changements de destination en direction de la destination « artisanat et commerce de détail », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureaux » et « industrie » (incluant les entreprises de travaux agricoles) ;
- L'aménagement d'aires de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI (24/02/2026) et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;
- Les éventuelles habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dans la limite de ce qu'autorise le règlement de la zone A/N pour ces constructions et dans la mesure où ces extensions / annexes réalisées postérieurement la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) sont comptabilisées au sein de l'emprise au sol maximale supplémentaire autorisée au sein du STECAL.

Dans les sous-secteurs

En zone Aer :

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque (centrales photovoltaïques au sol et installations, équipements,

constructions liés) dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles sont compatibles avec les dispositions réglementaires visant à exonérer du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation lesdites centrales solaires. Les centrales photovoltaïques devront répondre aux dispositions du décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023.

Sont autorisés les ombrières photovoltaïques exclusivement dans les conditions suivantes

- Sur des aires de stationnement, des zones de stockage agricole ou toute autre surface non directement cultivable.
- Lorsqu'elles ne compromettent pas l'activité agricole principale du terrain. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés.

En secteur AH2 :

Sont autorisés :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis en zone A ;
- Les installations, aménagements et travaux liés et nécessaires aux activités du Centre Régional du Galop de l'Ouest (locaux d'accueil, bureaux...).

En secteur ATr2

Sont autorisés :

- Les changements de destination, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires à l'activité de restauration et/ou hôtellerie exercée sur les sites considérés. L'installation d'ombrières photovoltaïques sur parkings est autorisée.
- Les extensions d'habitations existantes situées au sein de ces secteurs ;

En secteur Ay2

Sont autorisés :

- Les installations, aménagements et travaux relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureaux » ou « industrie » dès lors que cette construction s'inscrit dans le prolongement de l'activité existante sur le site
- Les changements de destination en direction de la destination « artisanat et commerce de détail », « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « bureaux » et « industrie » ;

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les éventuelles habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions et d'annexes, dans la limite de ce qu'autorise le règlement de la zone A/N pour ces constructions.

Dans l'ensemble de la zone A :

Au sein de la zone « A » de risque industriel

- Les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Au sein de la zone « B » de risque industriel

- Toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;
- Toute construction nouvelle est interdite en dehors des constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - Que les annexes créées ne soient pas utilisées pour accroître la capacité d'accueil de la construction à laquelle elles se rattachent. Les nouvelles pièces de vie, studios sont clairement interdits. Les garages, abris de jardin, piscines peuvent être autorisés ;
 - Que ces annexes ne soient pas accolées à la construction principale dont elles dépendent ;
- Que ces annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol supplémentaire au total par rapport à l'emprise au sol des annexes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) ;
 - 40 m² supplémentaires au total pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).
- De disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 140 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Au sein de la zone « C » de risque industriel

- Toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;
- Toute construction nouvelle est interdite ;

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales :

Pour l'ensemble des zones A, les constructions doivent être édifiées :

- Par rapport à l'axe des RD 775 et RD 771 (routes classées à grande circulation), en dehors des espaces urbanisés de la commune : selon un recul minimal de 75 mètres. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Par rapport aux routes départementales : se référer au règlement de voirie départemental et aux dispositions générales du présent règlement, à savoir 15 mètres minimum de l'alignement le long des routes départementales appartenant au réseau structurant ou réseau 2*2 voies du schéma routier et 10 mètres minimum de l'alignement le long des autres routes départementales. Ces éléments constituent une recommandation du règlement de voirie départemental à laquelle il est possible de déroger sous réserve de justification particulière.
- Par rapport aux autres voies : les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants.

- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsque le projet se situe à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, le respect de la règle générale sera a minima demandé sur la voie principale desservant le projet.

Les extensions de bâtiments existants pourront s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique dès lors que cette implantation constituera un scénario alternatif à un projet générant une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à un phénomène d'artificialisation. Ces implantations en limite sur voie constituant une dérogation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou selon un retrait de 1 mètre minimum.

Dispositions particulières :

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

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.
- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² d'emprise au sol maximum.
- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, sans aggraver toutefois le non-respect de la règle générale.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

Hauteur des constructions

Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes :

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6.5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation :

La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Les bâtiments agricoles de plus de 10 mètres de haut doivent planter au moins un arbre de haut jet, sur l'unité foncière du projet, par tranche entamée de 20 mètres linéaires de la façade principale. Cette règle étant destinée à favoriser l'intégration paysagère des bâtiments de grande hauteur, le positionnement des arbres de haut jet pourra être recommandé de telle sorte à ce que l'impact soit réduit depuis les principaux points de vue.

Dans les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

En secteur AH1

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres à l'égout.

En secteur AL

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le niveau plancher de la construction, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout.

En secteur ATL

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur ATr1

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres à l'égout.

En secteur AY1a, AY1b, AY1c, AY1d et AY1e :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres à l'égout.

En secteur AY1f :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres à l'égout.

En secteur AY3a

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur AY3b, AY3c et AY3d :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres à l'égout.

Emprise au sol des constructions

Les piscines ne devront pas couvrir une surface de plus de 40 m² pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Dans les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

En STECAL AH1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 500 m².

En secteur AL :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 300 m².

En STECAL ATL :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 100 m².

En STECAL ATr1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 250 m².

En STECAL AY1a :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 250 m².

En STECAL AY1b :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 600 m².

En STECAL AY1c :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 300 m².

En STECAL AY1d :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 700 m².

En STECAL AY1e :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 800 m².

En STECAL AY1f :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 700 m².

En STECAL AY3a :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 300 m².

En STECAL AY3b :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 1 000 m².

En STECAL AY3c :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 500 m².

En STECAL AY3d :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 500 m².

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques

creuses, parpaings, etc.) est strictement interdit. Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé.

- Les bardages en façades sont autorisés sous réserve de leur insertion qualitative au sein de leur environnement immédiat. Une pose verticale des lames de bardage est recommandée ;
- Le recours à des matériaux différents de l'architecture traditionnelle est autorisé à condition que le projet s'inscrive dans l'expression d'un véritable projet architectural.
- Les tôles ondulées sont interdites ;
- Les façades végétalisées sont autorisées.
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale.
- Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.
- Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Pour les constructions à usage agricole

- Les façades doivent être traitées en matériaux couramment utilisés, en fonction de l'environnement. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.
- Les bâtiments doivent s'adapter à la topographie des lieux et au terrain naturel.
- Les enduits extérieurs devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

- Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage.
- Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit.
- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions (constructions principales, extensions et annexes) pourront être :

- A pentes ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°. Des pentes inférieures pourront être acceptées sous réserve de justification d'un choix architectural nécessitant le recours à des matériaux de qualité, impliquant ce niveau de pente moins important.
- En toit terrasse (uniquement pour les annexes et volumes secondaires des constructions).
- Monopente pour les annexes prenant appui sur une construction existante ou pour des contraintes techniques avérées ;
- Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit des hauteurs autorisé.
- Les toitures des constructions principales devront être d'aspect ardoise naturelle (teinte bleu schiste). Toutefois, les couvertures en zinc et/ou végétalisées (toitures terrasses comme à pentes) sont autorisées dès lors que ce recours est justifié par un projet architectural qualitatif ou par l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet.
- Les tôles ondulées sont interdites.
- Les vérandas ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Pour les constructions à usage agricole :

- L'aspect des matériaux employés pour la couverture des toitures des bâtiments destinés à l'activité agricole devra être choisi en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes. Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits.
- Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

- L'utilisation de matériaux de fortune ou de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite.
- Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans

l'environnement.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible (sécurité notamment).
- Les haies qualitatives existantes doivent également être conservées. Seules peuvent être arrachées les haies dégradées ou constituées d'essences peu qualitatives (thuyas, cupressus, laurier palme...).
- Dans les groupes d'habitations, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble ;

Les clôtures peuvent être constituées :

- De haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. Le recours à des végétaux à pousse lente, locaux, sera privilégié (cf. annexes au présent règlement). Le choix des essences sera toutefois opéré en tenant compte de la proximité de la haie vis-à-vis des habitations et du caractère potentiellement allergisant des essences concernées.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du site dans lequel s'inscrit le projet (à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation tel que la visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment). Aussi, des matériaux différents de la règle générale édictée ci-dessus peuvent être autorisés (murs notamment), dès lors que le projet se justifie par le maintien de l'identité du hameau considéré.

En cas de clôture non végétale, il est exigé la plantation d'arbres à raison de 1 arbre ou arbuste pour 10 mètres linéaires de clôture non végétale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

En limite sur voie ou emprise publique :

- 1.80 mètre ;

En limite séparative :

- 2 mètres ;

La hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux rénovations de murs existants dont la hauteur est supérieure à celle définie au sein de la règle générale.

Annexes des constructions à usage d'habitation :

- Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur, une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées.
- A condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être réalisées en matériaux de qualité et sous réserve du respect du règlement du PLUi, les annexes de moins de 20 m² :
 - Pourront disposer d'une toiture en bac acier ou en shingle ;
 - Pourront être réalisées en ossature métallique ou PVC ;

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier. Les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçus de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants, allées empierrées ...

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.

Les zones naturelles – Dispositions applicables à la zone naturelle (N)

Dispositions applicables à la zone N

Art R151-24 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 Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Denomination	Description
N	Le secteur N correspond aux espaces à protéger au regard de la qualité des sites, de leur caractère de milieux ou espaces naturels ou de leur intérêt paysager.
NAh1	Le STECAL NAh1 est destiné à recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés aux équipements équestres et ne relevant pas de la vocation agricole (infrastructures / installations liées à l'hippodrome de Segré / La Lorie)
NAh2	La zone NAh2 correspond aux parties des hippodromes existants situés en zone naturelle ou agricole et n'ayant pas vocation à recevoir de constructions nouvelles. Toutefois, les installations, aménagements et travaux liés à l'activité de ces hippodromes sont autorisés au sein de la zone NAh2 (= sous-secteur correspondant aux hippodromes de Segré / La Lorie et Pouancé / Senonnes).
Nc	Le STECAL Nc correspond aux secteurs au sein desquels les constructions, installations, aménagement et travaux nécessaires à l'activité des carrières dont l'exploitation a été autorisée par arrêté préfectoral sont autorisés. Elles ne correspondent pas aux périmètres des arrêtés préfectoraux. Les installations, aménagements et travaux liés aux activités des carrières sont autorisés par le présent règlement au sein des périmètres identifiés aux documents graphiques au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme.
Ncamp1	Le STECAL Ncamp1 correspond aux parties des campings situés en zone naturelle, susceptibles de recevoir de nouvelles constructions / extensions du bâti existant. Sont concernés le camping municipal de Challain la Potherie et le camping de Nyoiseau.
Ncamp2	La zone Ncamp2 correspond aux parties des campings existants situés en zone naturelle ou agricole et n'ayant pas vocation à recevoir de constructions nouvelles. Toutefois, les installations, aménagements et travaux liés aux terrains de campings sont autorisés au sein de la zone NCamp2.. (= sous-secteur).
Ncim	Le STECAL Ncim correspond au cimetière de Candé, implanté en zone naturelle. Il est susceptible de recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette vocation.
Ne	La zone Ne concerne les établissements éducatifs, sportifs, administratifs et techniques, sanitaires et sociaux ainsi que culturels situés en zone naturelle.

Denomination	Description
Ner	La zone Ner correspond aux secteurs situés en zone naturelle et permettant l'accueil d'installations de production d'énergie solaire photovoltaïque (centrales solaires au sol). Ces secteurs ne permettent l'accueil que de centrales répondant aux obligations de la loi d'Accélération pour la Production d'Energies Renouvelables (loi APER), particulièrement concernant l'absence d'impact desdits projets en matière d'artificialisation au sens de la loi Climat et Résilience. Ces espaces constituent des sous-secteurs au sens du guide du Ministère relatif à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les centrales solaires au sol.
Nf	Zone naturelle au sein de laquelle les constructions et installations nécessaires à la poursuite de l'exploitation forestière sont autorisées.
Ngv1	Le STECAL Ngv1 correspond aux aires permanentes d'accueil des Gens du Voyage de Segré (Segré-en-Anjou Bleu) et Pouancé (Ombrée d'Anjou). Ils sont susceptibles de recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette vocation.
Ngv2	Le STECAL NGv2 Correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées permettant l'aménagement de terrains familiaux ou l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Nhe1	Le STECAL Nhe1 correspond aux secteurs d'hébergement situés en zone N : foyer Cassiopée à Candé (hébergement et équipements liés à l'Aide Sociale à l'Enfance), hébergement des salariés de l'ESAT à Noyant... Ces STECAL sont susceptibles de recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés à la destination de la zone.
Nhe2	La zone Nhe2 correspond aux zones occupées par des structures d'hébergement implantées en zone naturelle et n'ayant pas vocation à recevoir de constructions nouvelles. Toutefois, les installations, aménagements et travaux liés à la vocation de la zone sont autorisés au sein de la zone Nhe2 (= sous-secteur).
Nj	La zone Nj correspond aux jardins, qui constituent des espaces de respiration qu'il convient de protéger et au sein desquels des installations, aménagements et travaux liés à la fonctionnalité du site peuvent être admises
Nl	La zone Nl est à vocation de loisirs. Seuls les aménagements, installations et travaux en lien avec cette vocation y sont autorisés
NM1	Le STECAL NM1 correspond aux secteurs destinés à recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux relatifs aux installations militaires, situées dans le Bois de la Ferrière. Ces STECAL sont susceptibles de recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés à la destination de la zone.
NM2	La zone NM2 correspond aux secteurs occupés par des activités militaires au sein du Bois de la Ferrière et n'ayant pas vocation à recevoir de constructions nouvelles. Toutefois, les installations, aménagements et travaux liés à la vocation de la zone sont autorisés au sein de la zone NM2 (= sous-secteur).

Dénomination	Description
Nper	Le STECAL Nper correspond au projet de valorisation rurale développé aux abords du Château de Danne sur la commune déléguée de Saint Martin du Bois (Segré-en-Anjou Bleu). Ce zonage vise à permettre le développement d'équipements, de constructions et d'installations en lien avec la formation et/ou la recherche.
NS	Le STECAL NS correspond aux stations d'épuration de Combrée et de Segré. Il est susceptible de recevoir des constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette vocation.
Nt1 (Nt1a et Nt1b)	Le STECAL Nt1 correspond aux secteurs situés en zone naturelle au sein desquels des projets de développement touristique sont rendus possibles. Les constructions nouvelles liées à la vocation de la zone sont autorisées. Les changements de destination, installations, aménagement, travaux, constructions annexes et extensions des constructions existantes sont autorisés pour permettre la mise en œuvre des projets concernés. La zone Nt1 comprend des sous-secteurs Nt1a et Nt1b ;
Nt2	La zone Nt2 correspond aux secteurs situés en zone naturelle au sein desquels des projets de développement touristique sont rendus possibles. Seuls les changements de destination, installations, aménagement, travaux, constructions annexes et extensions des constructions existantes sont autorisés pour permettre la mise en œuvre des projets concernés.
Nt3	La zone Nt3 correspond aux secteurs situés en zone naturelle au sein desquels des projets de développement touristique liés à des équipements touristiques (parc à thème, base de loisirs, la Mine Bleue...) ont été développés. Les constructions nouvelles liées au développement de ces secteurs sont autorisées (STECAL).
Nt4	La zone Nt4 correspond aux secteurs situés en zone naturelle au sein desquels des projets de développement touristique liés à des équipements touristiques (parc à thème, base de loisirs, la Mine Bleue...) ont été développés. Seuls les changements de destination, installations, aménagement, travaux, constructions annexes et extensions des constructions existantes sont autorisés pour accompagner le développement de ces sites.

Chapitre I. Usage des sols et destination des constructions

Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales ou autorisées sous conditions ci-dessous dans l'article 1.1.

- L'implantation d'éoliennes est interdite, à l'exception des éoliennes individuelles de petite taille.
- La création de plans d'eau de loisirs est interdite.

Dans l'ensemble de la zone N, y compris dans ses sous-secteurs et STECAL (sauf sous-secteur Ner), sont interdits :

- Les parcs photovoltaïques au sol et les installations agrivoltaïques.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N, sous-secteurs et STECAL compris, sont autorisés sous conditions :

- Les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures liés aux réseaux y compris les voies routières,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et de services publics, dont les infrastructures routières et les installations associées, les constructions et installations liées aux réseaux, ainsi que des installations et aménagements liés à ces équipements de type station d'épuration, équipements de prélèvement ou de stockage d'eau potable, antennes relais, cimetière...) sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :
 - Qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements légers de loisirs (aire de pique-nique, chemins piétons ou cyclables, aires de fitness ou de jeux, parcours de santé, accrobranche...) dès lors que ces projets s'inscrivent en cohérence avec l'environnement du site (paysage, biodiversité...) et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la fonctionnalité d'un cours d'eau.
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles ;
 - Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée au sein de la zone. Les affouillements et exhaussements de sol liés à des activités agricoles sont interdits en zone naturelle dès lors qu'ils portent atteinte à une zone humide ou ne démontrent pas l'impossibilité technique pour une mise en œuvre en zone agricole. Les

exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les travaux, aménagements, constructions et installations liés à l'aménagement, la préservation et la valorisation des milieux naturels.
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

- **La réhabilitation des habitations existantes :**

- Tout projet de restauration ou de réhabilitation visera à restituer toutes les dispositions de l'architecture compatibles avec l'esprit d'origine du bâtiment (volumétrie, matériaux, percements). Les travaux de restauration viseront à conserver autant que faire se peut l'ensemble des matériaux d'origine en place. Plus particulièrement, ces projets devront conserver au moins partiellement les murs du bâti préexistant et ne pas constituer une opération de démolition-reconstruction. Sous réserve du respect des éléments ci-avant, un projet d'expression traditionnelle ou de composition moderne de qualité (choix des matériaux, proportions...) pourra être proposé, dans la mesure où celui-ci reste compatible avec l'esprit du bâtiment originel.

- **Le changement de destination des constructions :**

- Le changement de destination est autorisé à la condition que le bâtiment soit repéré au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et que le projet veille à conserver le caractère patrimonial et architectural originel du bâtiment.
- Un projet d'expression traditionnelle ou de composition moderne de qualité (choix des matériaux, proportions...) pourra être proposé, dans la mesure où celui-ci reste compatible avec l'esprit du bâtiment originel.
- Dans le cadre des changements de destination à vocation d'habitat, la surface foncière détachée devra être limitée à 1 000 m².

- **Les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation des tiers :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone et de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement, sont autorisées :

- L'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi

(24/02/2026), dans la limite de 30 m² ou 30% d'emprise au sol supplémentaires, et ce, en application de la règle la plus favorable des deux, à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026), sans pouvoir toutefois excéder 50 m² d'emprise au sol supplémentaire. Dans tous les cas, l'extension ne devra pas aboutir à la création d'un logement supplémentaire. Lorsque cette extension se réalise par changement de destination d'un bâtiment attenant, la configuration du bâti pourra permettre une extension dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximale définie ci-avant.

- Les annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol des annexes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) pour les annexes ;
 - Et 40 m² supplémentaires au total pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Dans tous les cas, et selon la configuration des lieux, ces annexes et piscines doivent être implantées, lorsque cela est possible, de telle sorte que leur positionnement corresponde à une réalité d'usage cohérente et ne contribuent pas à générer une « excroissance » bâtie en direction des espaces agricoles et naturels attenants.

- **Les abris pour animaux :**

- En dehors de ceux liés à une exploitation agricole, les abris pour animaux sont admis aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient réalisés en constructions légères et démontables ;
 - Qu'ils ne soient pas clos (au moins une face ouverte) ;
 - Qu'ils soient limités à deux maximum par unité foncière ;
 - Qu'ils n'excèdent pas une emprise au sol totale de 20 m² par abri ;
 - Qu'ils soient réalisés avec des matériaux d'aspect naturel permettant une bonne intégration paysagère de la construction (bois) ;

- **Règlementation des panneaux photovoltaïques au sol**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière du terrain et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, l'installation de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée sous conditions :

- Que les panneaux soient liés à une construction existante et se situent à moins de 30 mètres de la construction principale,
- Qu'il s'agisse de panneaux autonomes relevant de l'usage domestique,
- Que l'emprise au sol générée par l'implantation du ou des panneaux ne dépasse pas 50 m².

Dans les STECAL

En secteur Nah1 :

Sont autorisées les constructions, changements de destination, installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités équestres existantes dans les zones concernées mais ne relevant pas d'une activité agricole (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...).

En secteur NC :

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux liés et nécessaires à la mise en valeur et à l'exploitation des richesses du sol et du sous-sol et l'exploitation des carrières. Les constructions, installations, aménagements et travaux liés à cette activité sont autorisés en zone Nc.

En secteur NCamp1 :

Sont autorisées, les constructions, changements de destination, installations, aménagements et travaux liés aux terrains de camping et de caravanning ainsi qu'aux Parcs Résidentiels de Loisirs. :

Sont également autorisés :

- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...).
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le sous-secteur.
- L'extension des constructions à usage de commerces, bureaux et services, sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans le sous- secteur et que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 30 m².
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un terrain de

camping et de caravanning et sous réserve d'être limitées à une habitation d'une emprise au sol maximale de 100 m² par STECAL Ncamp1.

- De manière générale, les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous conditions en zone UCamp sont également autorisées ou autorisées sous conditions en STECAL NCamp1.

En secteur Ncim :

Sont autorisés les constructions, installations, aménagements travaux liés et nécessaires aux cimetières communaux, implantés en zone naturelle.

En secteur ND :

Sont autorisés les constructions, installations, aménagements travaux liés et nécessaires aux déchetteries.

En secteur Ngv1 :

Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux liés à aux aires d'accueil des gens du voyage.

En secteur Ngv2 :

Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux permettant l'aménagement de terrains familiaux ou l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. L'emprise au sol maximale des constructions autorisée au sein de ce sous-secteur est de 120 m².

En secteur Nhe1 :

Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux liées et nécessaires aux équipements d'hébergement implantés au sein de ces zones (Foyer d'Aide Sociale à l'Enfance de Candé, Hébergement ESAT de Noyant).

En secteur NM1 :

Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux liés et nécessaires aux fonctionnements des activités militaires du Bois de la Ferrière (y compris constructions d'hébergements).

En secteur NPer :

Sont autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires au développement du site, basé sur la formation, l'hébergement, l'agriculture... et notamment les constructions relevant des destination bureaux, artisanat, loisirs / tourisme, habitat léger, hébergement...
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités en lien avec l'équipement considéré ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la destination d'équipements collectifs : salles de réception, séminaires...

- Les changements de destination en direction des destinations s'inscrivant en cohérence avec la vocation générale de la zone (développement du site) ;
- Les extensions des constructions existantes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les extensions des constructions existantes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;

En secteur NS :

Sont autorisés les constructions installations, aménagements travaux liés et nécessaires aux stations d'épuration.

En secteurs Nt1a et Nt1b :

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique (gîtes, chambres d'hôtes, tiny houses, lodges, cabanes dans les arbres...) ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la destination restauration ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la destination d'équipements collectifs : salles de réception, séminaires...
- La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. aire de stationnement, terrain de tennis...).
- Les changements de destination en direction des destination hébergement touristique et hôtelier, restauration, salle de réception / séminaires et toute autre destination s'inscrivant en cohérence avec la vocation générale de la zone (développement touristique du site) ;
- Les extensions des constructions existantes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.

- Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les extensions des constructions existantes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;

En secteurs Nt3 et Nt3a :

Sont autorisés :

- Les constructions liées et nécessaires au développement du site touristique et de loisirs
- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique (gîtes, chambres d'hôtes, tiny houses, lodges, cabanes dans les arbres...) en lien avec l'équipement touristique considéré ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la destination restauration ;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux relevant de la destination d'équipements collectifs : salles de réception, séminaires...
- La construction d'une piscine, ainsi que tout aménagement ou installation nécessaire au fonctionnement de l'activité autorisée dans le secteur (ex. aire de stationnement, terrain de tennis...).
- Les changements de destination en direction des destination hébergement touristique et hôtelier, restauration, salle de réception / séminaires et toute autre destination s'inscrivant en cohérence avec la vocation générale de la zone (développement touristique du site) ;
- Les extensions des constructions existantes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;
- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les extensions des constructions existantes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone ;

Dans les sous-secteurs

En secteur NAh2 :

Sont autorisées les installations, changements de destination, aménagements et travaux

nécessaires aux activités équestres existantes dans les zones concernées mais ne relevant pas d'une activité agricole (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...).

En secteur NCamp2 :

Sont autorisées les installations, aménagements et travaux liés aux terrains de camping et de caravanning ainsi qu'aux Parcs Résidentiels de Loisirs.

Sont également autorisés :

- Le stationnement des caravanes à l'intérieur de terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs régulièrement autorisés.
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (cabanes dans les arbres, tonneaux habités, roulottes, dômes, yourtes, tiny houses ...), dès lors que ces installations prennent place au sein d'un terrain de camping ou Parc Résidentiel de Loisirs régulièrement autorisé.
- Les piscines nécessaires au fonctionnement d'une activité autorisée dans le sous-secteur.
- Les changements de destinations de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) vers les destinations autorisées dans la zone sont également autorisés.
- De manière générale, les destinations et sous destinations autorisées et autorisées sous conditions en zone UCamp sont également autorisées ou autorisées sous conditions en zone NCamp2.

En secteur NE :

Sont autorisées les installations, aménagements et travaux liés aux établissements culturels, éducatifs et administratifs et techniques, sanitaires et sociaux, de loisirs et de tourisme ainsi que les habitations nécessaires à leur fonctionnement ou leur gardiennage, à condition que leur importance et leur aspect restent compatibles avec le caractère des sites et des paysages. Il s'agira nécessairement d'installations légères considérant l'insertion de ce secteur au sein d'un site naturel.

En secteur Ner :

Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque (centrales photovoltaïques au sol et installations, équipements, constructions liés) dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles sont compatibles avec les dispositions réglementaires visant à exonérer du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation lesdites centrales solaires. Les centrales photovoltaïques devront répondre aux dispositions du décret n°2023-1408 du 29 décembre

2023.

Sont autorisées les ombrières photovoltaïques exclusivement dans les conditions suivantes :

- Sur des aires de stationnement, des zones de stockage agricole ou toute autre surface non directement cultivable.
- Lorsqu'elles ne compromettent pas l'activité agricole principale du terrain. Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations et assimilés.

En secteur NF :

Sont interdits tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux strictement liés et nécessaires à la gestion, l'exploitation et l'entretien des massifs forestiers et de ceux strictement liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur NHe2 :

Sont autorisées les installations, aménagements et travaux liées et nécessaires aux équipements d'hébergement implantés au sein de ces zones (Foyer d'Aide Sociale à l'Enfance de Candé, Hébergement ESAT de Noyant).

En secteur Nj :

Sont autorisées :

- les installations, aménagements et travaux liés à la vocation de la zone ;
- Les aires de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des jardins familiaux ou groupements d'unités cultivées privées.

En secteur NI :

Sont autorisées :

- Les installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités de plein air et de loisirs notamment pour les sports équestres, cynégétiques et halieutiques,
- Les installations, aménagements et travaux nécessaires au fonctionnement des activités culturelles et touristiques,

En secteur NM2 :

Sont autorisées les installations, aménagements et travaux liés et nécessaires aux fonctionnements des activités militaires du Bois de la Ferrière.

En secteur Nt2 :

Sont autorisés :

- Les changements de destination en direction des destination hébergement touristique et hôtelier, restauration, salle de réception / séminaires et toute autre

destination s'inscrivant en cohérence avec la vocation générale de la zone (développement touristique du site) ;

- Les installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les installations, aménagements et travaux relevant de la destination d'équipements collectifs
- Les piscines dès lors que celles-ci sont liées à la vocation touristique / hébergement / loisirs de la zone ;
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone et dans la limite des dispositions fixées par le règlement de la zone N ;

En secteur NT4 :

Sont autorisés :

- Les installations, aménagements et travaux liés et nécessaires au développement du site touristique et de loisirs
- Les changements de destination en direction des destination hébergement touristique et hôtelier, restauration, salle de réception / séminaires et toute autre destination s'inscrivant en cohérence avec la vocation générale de la zone (développement touristique du site) ;
- Les installations, aménagements et travaux nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les installations, aménagements et travaux relevant de la destination d'équipements collectifs
- Les piscines dès lors que celles-ci sont liées à la vocation touristique / hébergement / loisirs de la zone ;
- Les travaux de mise aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - De ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles.
 - Que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, dès lors que ces extensions s'inscrivent en cohérence avec les vocations autorisées dans la zone et

dans la limite des dispositions fixées par le règlement de la zone N ;

Dans l'ensemble de la zone N et ses sous-secteurs :

Au sein de la zone « A » de risque industriel

- Les Etablissements Recevant du Public difficilement évacuables sont interdits ;
- Toute construction autorisée doit disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 50 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Au sein de la zone « B » de risque industriel

- Toute extension de construction existante à destination d'habitation est interdite ;
- Toute construction nouvelle est interdite en dehors des constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) sous réserve :
 - Que les annexes créées ne soient pas utilisées pour accroître la capacité d'accueil de la construction à laquelle elles se rattachent. Les nouvelles pièces de vie, studios sont clairement interdits. Les garages, abris de jardin, piscines peuvent être autorisés ;
 - Que ces annexes ne soient pas accolées à la construction principale dont elles dépendent ;
- Que ces annexes et extensions d'annexes aux habitations existantes, soient implantées au plus près de l'habitation existante et à l'intérieur, d'une enveloppe de 20 mètres autour du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de :
 - 40 m² d'emprise au sol supplémentaire au total par rapport à l'emprise au sol des annexes à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026);
 - 40 m² supplémentaires au total pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).
- De disposer de vitrages renforcés afin de pouvoir résister à une surpression de 140 mbars. Cette règle s'applique également pour toute modification de façade soumise à autorisation d'urbanisme et tout remplacement de vitrage.

Article 1.2 Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementée

Chapitre II caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dispositions générales :

Pour l'ensemble des zones N, les constructions doivent être édifiées :

- Par rapport à l'axe des RD 775 et RD 771 (routes classées à grande circulation), en dehors des espaces urbanisés de la commune : selon un recul minimal de 75 mètres. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :
 - Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - Aux réseaux d'intérêt public ;
 - Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
- Par rapport aux routes départementales : se référer au règlement de voirie départemental et aux dispositions générales du présent règlement, à savoir 15 mètres minimum de l'alignement le long des routes départementales appartenant au réseau structurant ou réseau 2*2 voies du schéma routier et 10 mètres minimum de l'alignement le long des autres routes départementales. Ces éléments constituent une recommandation du règlement de voirie départemental à laquelle il est possible de déroger sous réserve de justification particulière.
- Par rapport aux autres voies : les constructions s'implanteront à 3 mètres minimum de l'alignement.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés à moins de 3 mètres de l'alignement, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants ;
- Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au

fonctionnement des équipements d'intérêt collectif ;

- Lorsque le projet se situe à l'angle de plusieurs voies ou emprises publiques, le respect de la règle générale sera a minima demandé sur la voie principale desservant le projet.

Les extensions de bâtiments existants pourront s'implanter en limite de voie ou d'emprise publique dès lors que cette implantation constituera un scénario alternatif à un projet générant une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ou à un phénomène d'artificialisation. Ces implantations en limite sur voie constituant une dérogation et devant tous les cas satisfaire aux exigences en matière de sécurité / visibilité exigées par le gestionnaire de voirie concerné.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées en limite séparative ou selon un retrait de 1 mètre minimum.

Dispositions particulières :

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

- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général ;
- Lorsque la construction concerne une annexe de 20 m² d'emprise au sol maximum ;
- Lorsque le projet concerne une extension, une réhabilitation ou une surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, sans aggraver le non-respect de la règle générale ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites, avec un minimum de 3 mètres.

Hauteur des constructions

Ensemble des zones N et des sous-secteurs :

Pour les constructions à destination d'habitation et leurs annexes :

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage. La hauteur des annexes et abris pour animaux ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 3,5 mètres au sommet de l'acrotère

Pour les constructions ayant une autre destination que l'habitation :

- La hauteur maximale des constructions devra garantir une bonne insertion de la construction dans l'environnement bâti et/ou naturel, pour permettre une unité architecturale, paysagère et urbaine avec les bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La hauteur des constructions agricoles et forestières n'est pas réglementée. Toutefois un rapport d'échelle est à maintenir avec l'environnement.

Dans les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

En secteur NAh1 :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 12 mètres à l'égout.

En secteur NC :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres à l'égout.

En secteur Ncamp1 :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur NCim :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur ND :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur NGV1 :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur NGV2 :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 4.5 mètres à l'égout.

En secteur NHe1 :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres à l'égout.

En secteur NM1 :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur NPer :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur NS :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

En secteur NT1a et NT1b :

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout. Cette hauteur s'apprécie à partir du plancher du rez-de-chaussée, c'est-à-dire que dans le cas d'une cabane dans les arbres, la hauteur maximale à l'égout n'est pas mesurée à partir du terrain naturel mais bien à partir du plancher de la cabane.

En secteur NT3 et NT3a:

En dehors des cas mentionnés ci-dessus, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 6 mètres à l'égout.

Emprise au sol des constructions

Les piscines ne devront pas couvrir une surface de plus de 40 m² pour les piscines individuelles (hors équipements collectifs ou de rayonnement touristique (gîtes ERP, projets loisirs / tourisme...)).

Dans les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée)

En secteur NAh1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 600 m².

En secteur NC :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 1 000 m².

En secteur ND :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 350 m².

En secteur Ncamp1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 250 m².

En secteur NCim :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 300 m².

En secteur NGV1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 250 m².

En secteur NGV2 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 120 m².

En secteur NHe1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 300 m².

En secteur NM1 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 400 m².

En secteur NPer :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 400 m².

En secteur NS :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 450 m².

En secteur NT1a :

L'emprise au sol maximale de chaque habitation Légère de Loisirs ou Résidence Mobile de Loisirs est fixée à 50 m². L'emprise au sol totale à destination d'hébergement créée, par constructions nouvelles, postérieurement à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est limitée à 200 m². Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées au sein du STECAL sera limitée à 400 m².

En secteur NT1b :

L'emprise au sol maximale de chaque habitation Légère de Loisirs ou Résidence Mobile de

Loisirs est fixée à 60 m². L'emprise au sol totale à destination d'hébergement créée, par constructions nouvelles, postérieurement à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est limitée à 500 m². Dans tous les cas, l'emprise au sol maximale des constructions autorisées (hébergement et autres destinations (salle de réception par exemple)) au sein du STECAL sera limitée à 600 m².

En secteur NT3 :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 300 m².

En secteur NT3a :

L'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du STECAL existante à la date d'approbation du PLUi (24/02/2026) est fixée à 500 m².

Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Généralités

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Le permis de construire ou l'autorisation d'urbanisme pourra être refusé dans ce cas.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte environnant. Toutefois, les matériaux utilisés en façade ou toiture entre la construction principale et les annexes pourront être différents si cela n'altère pas la composition d'ensemble.

Façades

Pour les constructions à usage d'habitation :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc. ...) est strictement interdit. Le recours à un coloris issu du nuancier départemental de Maine-et-Loire est recommandé.
- Les bardages en façades sont autorisés sous réserve de leur insertion qualitative au sein de leur environnement immédiat. Une pose verticale des lames de bardage est recommandée ;
- Le recours à des matériaux différents de l'architecture traditionnelle est autorisé à condition que le projet s'inscrive dans l'expression d'un véritable projet architectural.
- Les tôles ondulées sont interdites ;

- Les façades végétalisées sont autorisées ;
- Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les colorations utilisées dans l'architecture locale ;
- Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées ;
- Les façades latérales et arrières devront être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

- Pour les bâtiments liés à la vocation principale de la zone, les enduits extérieurs et les bardages devront s'harmoniser avec les constructions environnantes et le paysage ;
- Les matériaux de fortune ou de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) sont interdits. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) est interdit ;
- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact dans le paysage environnant.

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures des constructions (constructions principales, extensions et annexes) pourront être :

- À pentes ou à croupes. Les pentes des versants seront de préférence à 45°, sans être inférieures à 35°, ni supérieures à 50°. Des pentes inférieures pourront être acceptées sous réserve de justification d'un choix architectural nécessitant le recours à des matériaux de qualité, impliquant ce niveau de pente moins important ;
- En toit terrasse (uniquement pour les annexes et volumes secondaires des constructions) ;
- Monopente pour les annexes prenant appui sur une construction existante ou pour des contraintes techniques avérées ;
- Un niveau en attique est autorisé, à condition qu'il s'insère dans le gabarit des hauteurs autorisé ;
- Les toitures des constructions principales devront être d'aspect ardoise naturelle

(teinte bleu schiste). Toutefois, les couvertures en zinc et/ou végétalisées (toitures terrasses comme à pentes) sont autorisées dès lors que ce recours est justifié par un projet architectural qualitatif ou par l'environnement immédiat au sein duquel s'inscrit le projet ;

- Les tôles ondulées sont interdites ;
- Les vérandas ou verrières sont admises pour les constructions annexes ou extensions.

Pour les autres constructions autorisées dans les différentes zones :

- L'utilisation de matériaux de fortune ou de qualité insuffisante ainsi que les matériaux réfléchissants (hors verre) est interdite ;
- Les panneaux photovoltaïques ou à énergie solaire sont autorisés sous couvert d'une intégration harmonieuse sur les bâtiments (toiture ou façade) et dans l'environnement.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les murs et murets en moellons ou en pierre existants devront être conservés dans la mesure du possible (sécurité notamment) ;
- Les haies qualitatives existantes doivent également être conservées. Seules peuvent être arrachées les haies dégradées ou constituées d'essences peu qualitatives (thuyas, cupressus, laurier palme...) ;
- Dans les groupes d'habitations, le type de clôture de chaque construction doit présenter une unité d'aspect permettant d'assurer la cohérence d'ensemble ;

Les clôtures peuvent être constituées :

- De haies végétales d'essences locales en mélange, de haies fleuries. Le recours à des végétaux à pousse lente, locaux, sera privilégié (cf. annexes au présent règlement). Le choix des essences sera toutefois opéré en tenant compte de la proximité de la haie vis-à-vis des habitations et du caractère potentiellement allergisant des essences concernées.

La hauteur et l'aspect des clôtures doivent respecter le caractère d'ensemble du site dans lequel s'inscrit le projet (à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne pour la circulation tel que la visibilité au niveau des carrefours existants et projetés notamment). Aussi, des matériaux différents de la règle générale édictée ci-dessus peuvent être autorisés (murs notamment), dès lors que le projet se justifie par le maintien de l'identité du hameau considéré.

En cas de clôture non végétale, il est exigé la plantation d'arbres à raison de 1 arbre ou arbuste pour 10 mètres linéaires de clôture non végétale.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

En limite sur voie ou emprise publique :

- 1.80 mètre ;

En limite séparative :

- 2 mètres ;

La hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux rénovations de murs existants dont la hauteur est supérieure à celle définie au sein de la règle générale.

Pour les autres constructions :

Non réglementé.

Annexes des constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments annexes devront avoir par leur aspect, leur proportion, leur couleur, une cohérence architecturale avec la construction principale. Les annexes en ossature et bardage bois sont autorisées. A condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, d'être réalisées en matériaux de qualité et sous réserve du respect du règlement du PLUi, les annexes de moins de 20 m² :

- Pourront disposer d'une toiture en bac acier ou en shingle ;
- Pourront être réalisées en ossatures métalliques ou PVC ;

Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Part des espaces libres

Non réglementée.

Dispositions générales

Les haies et/ou plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations qualitatives.

Chapitre III : Equipements et réseaux

Article 3.1 : Voirie, accès et stationnement

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et

correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions générales du règlement : VII.REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES – les conditions de desserte par les réseaux.