

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

Dispositions générales

Partie 1 : Dispositions générales

ARTICLE 1 : CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez.

ARTICLE 2 : PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLUi.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLUi, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLUi.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulent que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

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, lotissement...).

S'ajoutent aux règles du PLUi, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

Sur la commune de Meslay-du-Maine, suite à une délibération du conseil communautaire, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 d° du Code de l'Urbanisme, (délibération du Conseil Communautaire en date du 27/04/2021).

ARTICLE 3 : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne s'oppose pas à ces reconstructions à l'identique, sauf lorsque le bâtiment a été détruit en raison d'un événement climatique ou technologique et que le terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre où le risque est avéré et est susceptible de se reproduire de nouveau.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2. Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin

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

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

ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURE

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du parcellaire ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques, figurant dans le dossier de PLUi. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en **lettre majuscule** (ex : U). Précisons que, dans certains cas, ces zones peuvent être divisées et sont indicées par des lettres supplémentaires (ex : UA et UEC).

Le territoire de la commune est divisé en 4 grandes zones distinctes :

1. Les zones urbaines (U) :

Les zones urbaines désignent les espaces **qui sont déjà urbanisés** ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UE, UL, etc.).

En cas d'absence de réseau collectif, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

2. Les zones à urbaniser (AU)

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

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

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

3. Les zones agricoles (A) :

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

Ces zones sont par principe inconstructibles. Les constructions autorisées sont :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée** où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

4. Les zones naturelles et forestières (N) :

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

- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, 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 d'expansion des crues.

Ces zones sont par principe inconstructibles. Les constructions autorisées sont :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles (et forestières pour la zone N) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments existants peuvent être autorisés, sous réserve des conditions fixées par le règlement de zone et de leur identification aux documents graphiques du règlement.

Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES DÉLIVRÉES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUI



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



1. Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme



Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.



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



Le classement en espace boisé classé entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier (chapitre Ier du titre IV du livre III).

Dans tout EBC, sont soumis à déclaration préalable, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

D'après l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, la déclaration préalable aux coupes et abattages d'arbres dans un Espace Boisé Classé n'est pas nécessaire si le boisement bénéficie d'un document de gestion durable avec programme de coupes et travaux ou si ces interventions sont concernées par l'arrêté préfectoral des coupes par catégories (art. L.124.5 du Code forestier).

Les constructions nécessaires à l'exploitation sylvicole sont autorisées en Espace Boisé Classé.

2. 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 en précisant leur destination. De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

3. Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

3.1. Les haies bocagères

Les haies identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus au maximum. Dans tous les cas, les projets affectant une haie identifiée au plan de zonage doivent viser les principes d'évitement – réduction – compensation des impacts potentiels.

- 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 autorisation.

- Leur suppression sera autorisée dans le cas de création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles, pour le passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures, notamment ceux nécessaires à l'activité agricole, pour un motif d'intérêt général, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.
- Cette dernière pourra être, soit refusée par la commune, soit autorisée sous réserve de conditions particulières (cf. COMPENSATION) validées en amont par la communauté de communes, si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible.
- Les travaux d'entretien courant de la haie, tels que l'égale ou la coupe, n'est pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

COMPENSATION

En cas d'autorisation de la suppression d'une haie, en tant que mesure compensatoire, une haie devra être plantée dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), de fonctionnalité équivalente et avec des essences locales adaptées aux spécificités du sol.

Dans la mesure du possible et sauf impossibilité technique, la replantation devra être réalisée de manière privilégiée sur la même unité foncière où est implantée la haie détruite.

HAIES BOCAGÈRES EN SITE NATURA 2000 :

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

3.2. Les boisements

Les boisements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et figurant sur le document graphique, doivent être préservés au maximum. Tout projet de travaux de destruction ou portant atteinte au boisement devra faire l'objet d'une autorisation par la commune. Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments ne sont rendus possibles que pour des mesures de sécurité ou en raison de l'état sanitaire dégradé de ces éléments paysagers et devront, par ailleurs, nécessairement faire l'objet d'une autorisation.

L'autorisation sera délivrée sans compensation pour les défrichements partiels dès lors qu'ils ne compromettent pas l'intégrité du boisement.

En cas de défrichement impactant l'intégrité du boisement, en tant que mesure compensatoire, une surface équivalente de celle défrichée devra être plantée.

3.3. Les jardins ou espaces paysagers

Les jardins ou espaces paysagers ou espaces identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus au maximum. Ils demeurent inconstructibles, exceptés les constructions en lien avec leur affectation : murs de clôture, abris de jardin, serres.

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



3.4. Les arbres remarquables

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus au maximum.

- 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 autorisation.
- Leur suppression sera autorisée pour un motif d'intérêt général, notamment lié à la sécurité ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

Les travaux d'entretien courant de l'arbre, tels que l'élagage ou la coupe, n'est pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

3.5. Les mares, étangs et plans d'eau

Les mares et étangs identifiés au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver ne peuvent être détruits (par comblement, remblaiement, drainage...).

Les exhaussements et affouillements, dans la mesure où ils sont strictement indispensables à la gestion et l'entretien de ces derniers, sont autorisés.

4. Le petit patrimoine et le patrimoine bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

4.1. Eléments de petit patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de petit patrimoine bâti et architectural, à préserver et valoriser pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de petit patrimoine identifié sont soumis à demande d'autorisation.

Le déplacement de l'élément peut toutefois être autorisé s'il reste visible depuis l'espace public.

4.2. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLUi au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments de patrimoine bâti et architectural, à préserver et valoriser pour des motifs d'ordre culturel ou historique.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de patrimoine bâti identifié sont soumis à demande d'autorisation.

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ce patrimoine bâti.

Les travaux réalisés sur les bâtiments signalés comme ayant un caractère patrimonial sur les documents graphiques du PLUi ne doivent pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâtiment. Il s'agit notamment :

- du respect des façades : les constructions et notamment les extensions, font l'objet d'une recherche notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées et de l'accroche aux constructions limitrophes.
- du choix des matériaux : sont proscrits les matériaux qui sont en incohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.
- des ravalements : doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de constructions, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de bâtiments ou d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées : dans le cas où ces démolitions sont rendues nécessaires pour des raisons de sécurité ; dans le cas où ces démolitions permettent de mettre en valeur les éléments bâtis restants ; en cas de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

5. Les cheminements doux à créer ou à conserver au titre de l'article R.151-48 du Code de l'urbanisme

Les documents graphiques précisent le tracé de sentiers piétonniers et d'itinéraires cyclables à conserver ou à créer. Ces derniers ont une emprise minimale de 3 mètres. Toutefois, lors d'opération d'ensemble le tracé de ces sentiers et itinéraires pourra être adapté à la composition d'ensemble du projet.

6. Les zones humides fonctionnelles repérées au titre du L 211-1 du code de l'environnement et L 151-23 (et suivants) du code de l'urbanisme

Afin d'assurer la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides, les affouillements et exhaussements du sol liés à cet objectif sont autorisés.

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau.

Des projets susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides ne peuvent être autorisés qu'après avoir étudié toutes les alternatives possibles et sous réserve de mesures compensatoires pérennes (les mesures compensatoires seront rédigées conformément à la réglementation ainsi qu'aux préconisations du SDAGE et du SAGE en vigueur lors de l'élaboration du règlement du PLU/PLUi).

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels.

NB : Il est rappelé que l'inventaire des zones humides annexé au PLUi ne présage pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant au Code de l'environnement.

7. Les zones humides potentielles : sols de classes d'hydromorphie 4, 5 et 6 des cartes pédologiques du Conseil Départemental de Mayenne

Toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide doit faire l'objet d'une étude déterminant la présence ou non d'une zone humide

Il est rappelé que les études localisant les zones humides potentielles reprises au PLUi ne présagent pas de l'absence de zones humides sur les secteurs non identifiés. Aussi, avant tout projet d'aménagement, les maîtres d'ouvrage doivent s'assurer de l'absence de zones humides correspondant aux critères du Code de l'environnement.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels, notamment pour les remblaiements de sols, dépôts de matériaux, assèchement et mises en eau.

En cas de présence avérée de zone humide fonctionnelle, il convient d'appliquer la réglementation au point « 6. Les zones humides fonctionnelles repérées au titre du L 211-1 du code de l'environnement et L 151-23 (et suivants) du code de l'urbanisme » du présent règlement.

8. Les marges de recul des principaux axes

Les règles graphiques d'implantation figurant au plan de zonage du type « marges de recul des principaux axes », priment sur les dispositions réglementaires de l'article 3 de la zone concernée.

Les précisions relatives à ces reculs sur voies sont à retrouver à l'article 8 : voirie accès et stationnement des présentes dispositions générales.

9. Les marges de recul des cours d'eau définies au titre de l'article R 151-31 du code de l'urbanisme

En dehors des zones U et AU les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau devront respecter un recul minimal de 15 mètres à partir des berges des cours d'eau identifiés aux documents graphiques du règlement.

Cette inconstructibilité n'est toutefois pas applicable :

- aux installations de captage et de prises d'eau, ainsi qu'aux dispositifs de lutte contre les inondations, qui pourront être établis jusqu'en limite des berges ;
- aux quais, aux ponts, passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques ;
- aux modifications et extensions d'importance limitée de constructions existantes ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul par rapport aux berges du cours d'eau devant dans les cas précités être au moins égal à celui de la construction préexistante ;
- aux ouvrages techniques de stockage, de distribution ou de transport liés au fonctionnement des réseaux d'intérêt public ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau qui pourront être établis jusqu'en limite des berges.

10. Les zones de présomption de prescription archéologique

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

L'article L. 522-5, aliéna 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'État de zones – dites « zones de présomption de prescription archéologique » – où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Sur ce fondement, le décret sus désigné (Art. 5) précise que ces zones sont créées – à partir des informations données par la carte archéologique régionale – par arrêté du préfet de région, et qu'à 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 des pays de la Loire - 1, rue Stanislas Baudry - 44035 -Nantes cedex 1 - tél 02 40 14 23 00). « Site internet de la DRAC des pays de la Loire ».

11. 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. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

12. Secteurs concernés pas un périmètre de protection de captage

Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captage d'eaux sont matérialisés aux documents graphiques du PLUi. Au sein de ces périmètres les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant ces périmètres s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

13. Secteurs soumis à des risques naturels et technologiques

Sur des terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, 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 :

13.1. Risques naturels

• Risque inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables, elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée par des pluies importantes et durables.

Il n'existe pas de PPRI sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Meslay-Grez. Le territoire est situé sur le bassin versant Loire-Bretagne, un atlas des zones inondables a permis de cartographier les champs d'expansion des crues de la Mayenne, de l'Erve, de la Vaige, de l'Ouette et de la Taude. Sur l'ensemble des terrains considérés comme inondable la constructibilité ne pourra être accrue.

Les communes exposées au risque inondation sont les suivantes :

- Meslay-du-Maine (30 bâtiments impactés), La Cropte (50 bâtiments impactés) et Val-du-Maine classées en vulnérabilité moyenne
- Bazougers, La Bazouge-de-Chéméré, Arquenay (9 bâtiments impactés), Villiers-Charlemagne, Saint-Denis-du-Maine, Préaux et Beaumont-Pied-de-Bœuf classées en vulnérabilité faible.

Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute urbanisation nouvelle à l'exception des :

- constructions, reconstructions après sinistre, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, à l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque d'inondation ;
- réparations ou reconstructions de biens sinistrés sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle, démolitions reconstructions et changements de destination des

biens existants sans accroissement notable des capacités d'accueil de populations, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée et que la vulnérabilité de ces biens soit diminuée ;

- extensions mesurées des constructions existantes et les annexes légères dans les limites définies aux articles 1 – A et 1 – N ;
- ouvrages, installations, aménagements d'infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie et réalisés selon une conception résiliente à l'inondation ;
- équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Au sein des zones inondables la création de sous-sol est interdite ainsi que l'aménagement d'un sous-sol existant pour une destination habitation

- **Risque mouvement de terrain**

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés sous l'effet de sollicitations naturelles (eau, neige, séisme ...) ou anthropiques (exploitation de matériaux, déboisement, terrassement ...).

a) Au titre du risque sismique

Un séisme est une fracturation brutale des roches en profondeur dans la croûte terrestre (rarement en surface). Le séisme génère des vibrations importantes du sol qui sont ensuite transmises aux fondations des bâtiments. Il est le risque naturel majeur le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets, effondrements de bâtiments) que par les phénomènes qu'il peut engendrer (mouvement de terrain, raz de marée, ...).

Les communes de France sont réparties entre cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du code de l'environnement, zone 1 (très faible), zone 2 (faible), zone 3 (modérée), zone 4 (moyenne) et zone 5 (forte).

Le département de la Mayenne est classé en zone de sismicité 2 : Faible

b) Au titre du retrait gonflement des argiles

Compte tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre de plan de prévention du risque spécifique n'a pas été jugé prioritaire sur le département de la Mayenne. Toutefois la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage...) par de l'information préventive reste primordial.

A cet égard, une plaquette d'information est disponible à l'attention des professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrage, précise les règles constructives permettant d'éviter les désordres liés au retrait gonflement des argiles.

c) Au titre du risque minier

Plusieurs concessions minières ont été recensées sur le territoire de la communauté de communes et une étude détaillée des aléas miniers est disponible pour le bassin houiller de Laval. A cet égard, un « porter à connaissance » spécifique a été adressé aux communes concernées.

Les cartes produites par l'étude détaillée des aléas miniers du bassin houiller de Laval sont à retrouver en annexe du PLUi. Les constructions nouvelles sont interdites au sein des zones d'aléas. Concernant les constructions existantes et dans une limite de 20 m² d'emprise au sol sont autorisés :

- Les travaux de maintenance (changement de fenêtres, réfection des toitures) ;
- Les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort ;
- Les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (par exemple les panneaux solaires) ;
- Les travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- Les modifications d'aspect des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à fragiliser le bâtiment ou à aggraver les dégâts en cas d'effondrement localisé ;
- La construction d'annexes non habitables (par exemple les garages, les abris de jardin) disjointes du bâtiment principal ;
- L'aménagement des combles, sauf s'il conduit à la création de logements supplémentaires.

Ainsi les communes de Ballée, Bazougers, Chéméré-le-Roi, Cosse-en-Champagne, Epineux-le-Seguin, La Bazouge-de-Chéméré et Saint Brice ont fait l'objet d'une étude détaillée des aléas miniers en 2015 par le bureau d'études Géodéris pour les concessions de la Linières et la Cigotière, de Bazougers et la Bazouge-de-Chéméré, de Vire, de Montfrou, d'Epineux-le-Seguin et Varennes, et de Gomer.

d) Au titre des cavités naturelles

7 communes supportent des cavités souterraines hors mines : **Beaumont-Pied-de-Bœuf, Bouère, Chéméré-le-Roi, Cosse-en-Champagne, Epineux-le-Seguin, La Bazouge-de-Chéméré et La Cropte (22 cavités recensées).**

Une étude menée par le BRGM en avril 2009 permet de connaître par communes le nombre de cavités existantes. Par ailleurs, le listing de ces cavités est disponible sur le site :

<http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/cavites-souterraines#/160>

e) Au titre des effondrements, éboulements et affaissements

Au moins 3 phénomènes d'effondrement ont été recensés sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Meslay-Grez. Plus précisément, on comptabilise deux phénomènes d'effondrement sur la commune de Chéméré-le-Roi et un phénomène sur Ballée. L'ensemble de ces données sont disponibles sur le site : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain#/dpt/53>.

- **Risque de rupture de barrage**

Un barrage ou une digue est un ouvrage artificiel établi en travers du lit d'un cours d'eau ou de manière longitudinale, retenant ou pouvant retenir de l'eau. Leur rupture entraîne la formation d'une onde de submersion se traduisant par une élévation brutale du niveau de l'eau à l'aval. De manière générale, cette onde de submersion peut occasionner des dommages importants selon les enjeux qui existent derrière l'ouvrage ; sur les hommes, sur les biens et sur l'environnement.

Une commune est concernée par le risque rupture de barrages. Il s'agit **de la commune de Villiers-Charlemagne** (écluses de La Fosse et de La Rongere). Le DDRM 2011 classe donc la commune en vulnérabilité P3, essentiellement au regard de l'enjeu que constitue la RN 162.

- **Risque Radon**

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

La communauté de commune à l'exception des communes de Bannes, Bouère, Grez-en-Bouère, le Bignon-du-Maine, Maisonnelles-du-Maine, Saint-Charles-la-Forêt et Saint-Loup-du-Dorat présentant un potentiel radon faible (zone 1), les communes de :

- Cossé-en-Champagne, Saint-Brice et Villiers-Charlemagne présentant un potentiel faible mais avec des facteurs géologiques susceptibles de faciliter les transferts (zone 2).
- Arquenay, Bazougers, Beaumont-pied-de-Bœuf, Chéméré-le-Roi, la Bazouge-de-Chéméré, La Cropte, le Buret, Meslay-du-Maine, préaux Préaux, Ruillé-Froid-Fonds, Saint-Denis-du-Maine et Val-du-Maine présentent un potentiel moyen à élevé (zone 3).

Pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, il est recommandé :

- D'assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, plancher et passage de canalisations) ;
- Favoriser la construction de vide sanitaire ventilé ;
- Eviter les constructions de pièce de vie en sous-sol (sauf si ces pièces sont aérées en permanence) ;
- Mettre en place une ventilation efficace des locaux.

13.2. Risques technologiques

- **Transports de matières dangereuses**

Le risque lié au transport de matières dangereuses (produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs), consécutif à un accident, peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Les principaux dangers, associés ou non, peuvent être l'explosion, l'incendie ou la dispersion dans l'air de ces matières dangereuses.

Lié aux axes routiers : Le territoire de la communauté de communes est traversé par de nombreuses voies routières ou transitent des matières dangereuses. Les routes les plus empruntées sont la RN 162, la RD 20, la RD 21 et la RD 28

Lié au réseau ferré : Les communes de Bouère, Grez-en-Bouère, Saint-Brice et St-Loup-du-Dorat sont traversées par la ligne ferroviaire « Château-Gontier – Sablé-sur-Sarthe ».

Lié aux canalisations de gaz : Il existe également des canalisations de transport de gaz haute pression sur les communes de Bannes, Bouère, Epineux-le-Seguin, Grez-en-Bouère, Le Bignon-du-Maine, Meslay-du-Maine, Saint Brice, Saint Charles-la-Forêt, Saint Loup-du-Dorat et Villiers-Charlemagne.

Le DDRM 2011 classe en vulnérabilité moyenne P2, les communes de Bouère et Saint-Brice au regard du nombre de bâtiments impactés et en vulnérabilité faible P3 les huit autres communes.

A noter que le législateur a renforcé la réglementation pour les zones de danger identifiées autour de ces canalisations et qu'elles font dorénavant l'objet de servitudes d'utilité publique (SUP1) reportées en annexes du PLUi sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique).

Au sein des zones SUP1, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article RF.555-31 du code de l'environnement.

• Risque industriel

Le risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement. Les principales manifestations du risque industriel sont regroupées sous trois typologies d'effets :

- Les effets thermiques sont liés à une combustion d'un produit inflammable ou à une explosion ;
- Les effets mécaniques sont liés à une surpression, résultant d'une onde de choc, provoquée par une explosion. Celle-ci peut être issue d'un explosif, d'une réaction chimique violente, d'une décompression brutale d'un gaz sous pression ou d'une inflammation d'un nuage de poussières combustibles ;
- Les effets toxiques résultent de l'inhalation d'une substance chimique toxique, suite à une fuite sur une installation. Les effets découlant de cette inhalation peuvent être par exemple, un œdème du poumon ou une atteinte au système nerveux.

La commune de Grez-en-Bouère est identifiée au DDRM au titre du risque industriel. A cet égard, suite à l'instruction par les services de l'inspection des installations classées de l'étude de danger remise par **la société Brenntag, classe SEVESO seuil haut, une maîtrise de l'urbanisation doit être mise en place** pour trois phénomènes dangereux (surpression – toxique – thermique).

Par ailleurs, des bâtiments industriels, non SEVESO, méritent une attention particulière. Il s'agit notamment de :

- Commune de Ballée : établissement SPO - EMSUR
- Commune de Meslay-du-Maine : Fromagerie Perrault et entreprise SOTIWELL
- Commune de Grez-en-Bouère : Aprochim

Les périmètres exposés aux risques industriels sont soumis à des mesures spécifiques en termes de maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées. Ainsi dans l'ensemble de ces zones exposées à des phénomènes dangereux de surpression, de phénomènes toxiques, ou de phénomènes thermiques sont interdites :

- Toute nouvelle construction dans les territoires soumis à des effets létaux significatifs, à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité d'origine du risque, d'aménagement et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard de l'effet dominos et de la gestion des situations d'urgences).

Dans ces mêmes zones, sont autorisés sous condition :

- La construction d'infrastructure de transport uniquement pour des besoins de desserte de la zone industrielle ;
- L'aménagement ou l'extension d'habitations existantes dans la mesure où cela n'entraîne pas une augmentation de la population exposée aux risques.
- Les changements de destinations dans le périmètre concerné sont soumis aux mêmes restrictions, ils ne doivent pas accroître la population exposée aux risques.

- **Risque de feu de forêt**

On parle de feux de forêt lorsqu'un feu concerne une surface boisée minimale d'un hectare d'un seul tenant et qu'une partie au moins des étages arbustifs et/ou arbores (partie haute) est détruite. Généralement, la période de l'année la plus propice aux feux de forêt est l'été, car les effets conjugués de la sécheresse et d'une faible teneur en eau des sols, viennent s'ajouter les travaux en forêt et les travaux agricoles réalisés à proximité des zones boisées.

Le territoire de la communauté de communes n'est pas identifié au DDRM pour la problématique feux de forêt. Il est à noter cependant que de nombreux massifs boisés jalonnent le territoire du Pays de Meslay-Grez dont les plus importants sont :

- **Le bois de Bergault** (Arquenay, Maisoncelles-du-Maine)
- **La forêt domaniale de Bellebranche** (Bouère, Beaumont-Pied-de-Bœuf, Saint-Brice)
- **Le bois du Puy** (Ruillé-Froid-Fonds)

- **Autre risque**

La liste des Silos et installations de stockage de produits alimentaires ou organiques, des carrières et des ICPE présents sur le territoire sont à retrouver en annexe du PLUi au sein du Porter à Connaissance

13.3 Nuisances

- **Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre**

L'arrêté préfectoral n° 2009-E-du 9 novembre 2009, a institué différentes zones de nuisances sonores en bordure des infrastructures routières et ferroviaires les plus bruyantes du département.

Huit communes du territoire du Pays de Meslay-Grez sont concernées par la RN 162 et les RD 21 et 57 qui génèrent un secteur expose à la nuisance sonore de 100 mètres de large (Les largeurs indiquées sont mesurées de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée).

Il s'agit des communes de Arquenay, Bazougers, Beaumont-Pied-de-Bœuf, La Cropte, Le Buret, Meslay-du-Maine, St Loup-du-Dorat et Villiers-Charlemagne.

- **Autre nuisance**

Les informations relatives aux sols pollués et déchets sont à retrouver en annexe du PLUi au sein du Porter à Connaissance

ARTICLE 7 : RÈGLE DÉROGATOIRE POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Ces ouvrages devront se conformer aux dispositions générales du PLUi. Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible pour des motifs techniques, de faisabilité opérationnelle ou de sécurité des biens et des personnes, il est possible de déroger à une ou plusieurs règles relatives à la zone du PLUi.

ARTICLE 8 : VOIRIE, ACCÈS ET STATIONNEMENT

1. Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Un accès pourra être refusé si celui-ci ne présente pas les conditions suffisantes en matière de visibilité et sécurité.

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

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 d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité routière notamment sur les routes départementales, voie express ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

1.2. 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.

L'accès aux parcelles constructibles doit être défini en fonction de la nature du projet (nombre de logement desservi, vocation et configuration du site...). La voie d'accès doit être suffisamment large pour garantir la sécurité de la desserte du site.

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

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces, les largeurs importantes de voirie favorisant les vitesses excessives.

2. Restrictions et obligations particulières en bordure de certaines voies

2.1. Restriction d'accès

Les accès doivent être autorisés par le gestionnaire de voirie pour les routes express et itinéraires importants. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- la RN 162 (axe Laval - Angers) ;
- la RD 57 (axe Laval – Le Mans) ;
- la RD 20 (axe Arquenay – Soulgé-sur-Ouette) ;
- la RD 21 (axe Arquenay – Sablé-sur-Sarthe) ;
- la RD 28 (axe Château-Gontier – Bouessay).

Il en est de même pour toute modification des accès existants ou leur utilisation pour la desserte d'éléments différents de ceux qui occupent actuellement les parcelles. Les accès existants pourront être supprimés dès que la parcelle sera accessible par une autre voie publique.

2.2. Reculs en bordure des voies classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui imposent un recul de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- RN162 (axe Laval – Angers) ;
- RD20 (axe Arquenay – Soulgé-sur-Ouette) à partir du carrefour du Bois de Bergault à Arquenay ;
- RD21, (axe Arquenay – Sablé-sur-Sarthe) à partir du carrefour du Bois de Bergault à Arquenay ;
- RD28, (axe Château-Gontier – Bouessay)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- aux constructions situées dans les secteurs ayant fait l'objet d'études dérogatoires spécifiques (amendement Dupont) ayant conclu à la définition de reculs moindres par rapport aux voies

classées à grande circulation. Dans ce cas, le recul minimum exigé est reporté aux documents graphiques et rappelé au sein de l'étude dérogatoire concernée ;

De plus, ce principe d'inconstructibilité peut être levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysées et intégrées dans le cadre d'un dossier lois Barnier, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.3. Reculs en bordure des voies départementales en application du Règlement de la voirie Départemental et de l'article L151-18 du code de l'urbanisme

En dehors des agglomération (au sens de l'article R110-2 du code de la route), les marges de recul sont les suivantes :

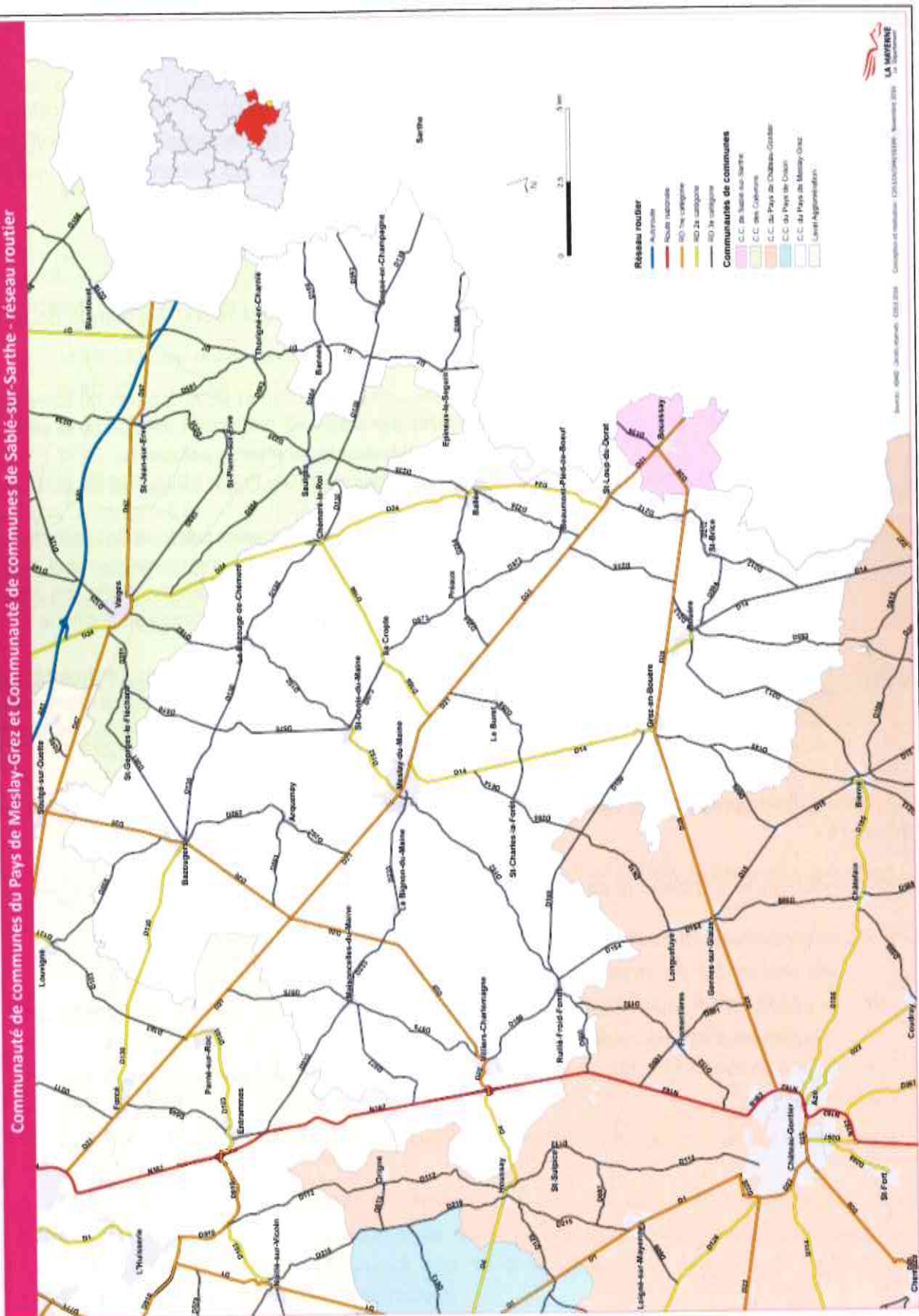
- Pour les routes départementales de première catégorie (RD20 et RD21 à partir du carrefour du Bois du Bergault, RD28 et RD57) 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie et hors portions classées grande circulation et matérialisées au plan de zonage.
- Pour les routes départementales de deuxième catégorie (RD4, RD14, RD24, RD130, RD152 et RD166) une distinction est faite en fonction des vocations. Ainsi, en zones à vocation d'activités (UE et AUE) une marge de recul de 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée, en zones à vocation résidentielle/mixte (U et AU) une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée. Enfin, en zones agricoles et naturelles une marge de recul de 15 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie devra être respectée.
- Pour les routes départementales de troisième catégorie (le reste des RD du territoire), une distinction est également faite en fonction des vocations. En zone mixte à dominante résidentielle (UB et AUH) une marge de recul de 5 mètres, pour tous les autres cas, une marge de recul de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie sera à respecter.

La carte-ci-après présente le classement des différentes routes départementales à l'échelle du territoire.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes.

Communauté de communes du Pays de Meslay-Grez et Communauté de communes de Sablé-sur-Sarthe - réseau routier



3. Stationnement

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

En dehors de la zone UA, les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / logement
	Hébergement dans résidence ou foyer	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement touristique et hôtelier	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Entrepôt	
	Bureau	
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	
--	---------------------------------------	--

La réalisation d'aires de stationnement pour les vélos sera obligatoire à raison d'une place de stationnement vélo par tranche de 10 logements en immeuble d'habitations et par tranche de 100m² en immeuble de bureaux. Aucune norme n'est fixée par le PLUi pour les autres destinations.

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

La mise en œuvre des aires de stationnement à l'air libre doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

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

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

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

ARTICLE 9 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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.

Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur. Une séparation totale et permanente sera réalisée entre les réseaux d'eau potable public et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, ...).

2. Assainissement

2.1. Eaux usées

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

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement et sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question, 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. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

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 en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement 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.

2.2. Eaux pluviales

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

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

Les dispositions présentées ci-dessous visent toute construction ou opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation.

Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques de façon à éviter d'imperméabiliser et assurer l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain, et si besoin leur stockage, afin de gérer les eaux pluviales à la parcelle en "zéro rejet".

En cas d'impossibilité technique avérée dont la justification incombe au pétitionnaire lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme :

- Le rejet des eaux pluviales pourra être autorisé si leur volume est limité et que le rejet se fait à faible débit en prenant en compte le ruissellement originel et ce sans l'aggraver dans des conditions techniques définies par le service d'assainissement,
- Le rejet sera dirigé de préférence vers le milieu naturel,
- En dernier recours, les eaux pluviales dirigées vers les réseaux collecteurs doivent l'être par des dispositifs appropriés.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées peuvent être soumises à des conditions de pré-traitement avant leur rejet en milieu naturel ou dans le réseau public le cas échéant. Le pétitionnaire doit définir les moyens de traitement en fonction du niveau et du type de risque et en rapport avec la sensibilité du milieu récepteur.

La réutilisation des eaux pluviales pour des usages domestiques et hors consommation alimentaire est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Dans tous les cas, lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales à rejeter doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (espaces de pleine terre, bassins tampons, ...) doivent être réalisés pour permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

3. Réseaux divers

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.

ARTICLE 10 : DEFINITIONS

1. Lexique

A

Acrotère : élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie (Voir schéma de définition des hauteurs).

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

Alignement : A défaut d'existence d'un plan d'alignement, les alignements individuels sont délivrés aux riverains des voies publiques à la limite de fait : celle-ci est établie d'après la situation des lieux par tous les moyens de preuve admis en cette matière (circulaire relative à l'emprise des voies communales).

B

Bâtiment : Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination d'une construction : Il s'agit de la modification de l'utilisation en vue de laquelle un immeuble a été construit ou acquis. Il existe au titre du code de l'urbanisme cinq destinations (articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme).

Clôture : C'est un ouvrage en élévation, en général de faible hauteur, matérialisant une division de l'espace entre deux unités foncières contiguës et faisant obstacle au passage.

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.

E

Emprise au sol : L'emprise au sol à la projection verticale d volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou encorbellements.

Energies renouvelables : Les énergies renouvelables (ou EnR) désignent un ensemble de moyens de produire de l'énergie à partir de sources ou de ressources théoriquement illimitées, disponibles sans limite de temps ou re constituables plus rapidement qu'elles ne sont consommées.

Extension : L'extension consiste à un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

F

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

G

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

H

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 du terrain 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 ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le sommet du plan vertical ou l'acrotère de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du trottoir le cas échéant, ou le niveau du sol existant avant travaux). Dans le cas des terrains en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la côte du terrain naturel de la construction (hors exhaussement et affouillement).

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. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

M

Marge de recul : La marge de recul est une distance obligatoire séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

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

P

Périmètre sanitaire : le périmètre de protection sanitaire entoure les bâtiments agricoles et leurs annexes. Le rayon de ce périmètre peut varier entre 50 et 100 mètres et rend la zone comprise dans ce rayon inconstructible, de sorte que :

- aucun bâtiment agricole, ni aucune de ses annexes ne peut être implanté à moins de 50 à 100 mètres de toute construction à usage d'habitation ;
- aucune habitation ne peut, à l'inverse, être implantée, à moins d'une telle distance à proximité d'une exploitation agricole.

R

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

Ruine : La ruine est un bâtiment dégradé, pour être considéré comme une ruine le bâti doit comporter des fondations, au moins 1/5 de ces murs et la moitié de sa toiture doivent être toujours existants. N'est pas considéré comme ruine un bâtiment toujours existant et présentant une structure bâtie (fondations, murs porteurs, ossature de toiture ...) fonctionnelle.

S

STECAL : Les STECAL sont les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, ils correspondent à des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

T

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger contre les agents atmosphériques.

U

Unité foncière : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire

V

Voies ou emprises publiques : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Définition des destinations et sous destinations

La modernisation du PLU a également introduit une évolution des destinations définies par le code de l'urbanisme. On dénombre aujourd'hui 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). Le présent règlement reprend ces éléments de cadrage dans l'écriture de ces articles.

Destinations (article R151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R151-28 du code de l'urbanisme)
Exploitation agricole et forestière	☐ Exploitation agricole ☐ Exploitation forestière

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » 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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation	☐ Logement ☐ Hébergement
------------	---

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 activités de services	☐ Artisanat et commerce de détail ☐ Restauration ☐ Commerce de gros ☐ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ☐ Hébergement hôtelier et touristique ☐ Cinéma
-----------------------------------	---

La destination de construction « commerce et activité 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services 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

- ☐ 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 ou d'action sociale
- ☐ Salles d'art ou de spectacle
- ☐ Equipements sportifs
- ☐ Autre équipement recevant du public

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six 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, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres secteurs tertiaire	activités secondaire ou	des	ou	☐ Industrie
				☐ Entrepôt
				☐ Bureau
				☐ Centre de congrès et d'exposition

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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 au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- 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.

ARTICLE 11 : STRUCTURE DU REGLEMENT

L'intercommunalité du Pays de Meslay-Grez a souhaité appliquer les dispositions du Code de l'Urbanisme entrées en vigueur le 01/01/2016, en adéquation avec les dispositions contenues dans le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme publié le 29/12/2015. Le présent règlement s'inscrit donc en adéquation avec ces nouvelles dispositions.

Afin que le règlement soit proportionné aux enjeux du territoire, l'article L-151-8 rappelle que le « règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinés à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables ».

I : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

ARTICLE 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

ARTICLE 7 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

III : Équipements et Réseaux

ARTICLE 8 – VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

ARTICLE 9 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

PLUi

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

PAYS DE MESLAY-GREZ

Dispositions applicables aux zones urbaines

2

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

« Art R151-18 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. »

Les zones urbaines désignent **les espaces qui sont déjà** urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UE, UL, etc.).

En cas d'absence de réseau collectif et sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question, un assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve que les extensions du réseau public ne soient pas envisagées sur les parcelles en question.

Extrait du rapport de présentation

Zones urbaines mixtes

Zone	Correspondance	Description
UA	Zone urbaine centrale	La zone UA correspond au centre urbain traditionnel, marqué par une urbanisation généralement dense, où les bâtiments sont édifiés, en règle générale, en ordre continu et à l'alignement. La zone UA comprend un sous-secteur UA1 spécifique à la commune de Meslay-du-Maine sur les clôtures.
UB	Zone urbaine périphérique	La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est composée d'un tissu urbain à dominante pavillonnaire. La zone UB comprend un sous-secteur UB1 spécifique à la commune de Meslay-du-Maine sur les clôtures.

Zones urbaine spécifiques

Zone	Correspondance	Description
UE	Zone urbaine à vocation activité	La zone UE est dédiée aux activités artisanales et industrielles. Elle comprend un sous-secteur UEC sur la zone commerciale de Meslay-du-Maine qui autorise l'implantation de tout type de commerce
UL	Zone urbaine à vocation équipement	La zone UL accueille les équipements municipaux ou communautaires en lien avec les activités sportives, culturelles ou de loisirs.
UT	Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique	La zone UT liées aux activités en lien avec l'hébergement hôtelier et touristique.

Se référer aux dispositions générales si les dispositions réglementaires spécifiques par zone ne sont pas précisées.

I. Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

ARTICLE 1 - U : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

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

Peuvent être admises l'extension ou la transformation des constructions existantes sous réserve que :

- les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre,
- leur importance ne modifie pas le caractère de la zone,
- dans le cadre d'un bâtiment répondant à la destination **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations.

Occupations du sol interdites	X	Occupation du sol admise	V	Occupation du sol admise sous conditions	V
-------------------------------	---	--------------------------	---	--	---

<u>Zones Urbaines (U) :</u>	UA et UA1	UB et UB1	UE	UEC	UL	UT
HABITATION						
Logement	V	V	V	V	V	V
Hébergement	V	V	V	V	V	V
Condition :						
En zone UE et UEC :						
• La destination habitation est autorisée sous réserve que la construction soit comprise dans le volume du bâtiment d'activités et que l'activité nécessite une présence permanente sur le site (gardiennage, logement de fonction).						

En zones, UL et UT :

- La destination habitation est autorisée sous réserve d'être liée et nécessaire à une activité en lien avec la vocation principale de la zone (gardiennage, logement de fonction).

Zones Urbaines (U) :

	UA et UA1	UB et UB1	UE	UEC	UL	UT
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	X	V	V	V
Condition : En zone UA et UB : - L'implantation des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à l'échelle du territoire s'organisera de la façon suivante : - Toutes surface de vente autorisée uniquement sur Meslay-du-Maine, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat et de na pas générer de flux trop important. - Moins de 1 000m² de surface de vente sur les communes de : Bazougers, Villiers-Charlemagne, Grez-en-Bouère, Bouère et Val-du-Maine (Bourg de Ballée), sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat et de na pas générer de flux trop important. - Moins de 300m² de surface de vente sur l'ensemble des autres communes. En zones UL et UT : - Le commerce de détail est autorisé sous réserve d'être lié à la destination principale de la zone.						
Restauration	V	V	X	V	X	V
Condition : En zone UA et UB : - L'implantation des constructions à destination de restauration à l'échelle du territoire s'organisera de la façon suivante : - Toutes surface de vente autorisée uniquement sur Meslay-du-Maine, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat et de na pas générer de flux trop important. - Moins de 1 000m² de surface de vente sur les communes de : Bazougers, Villiers-Charlemagne, Grez-en-Bouère, Bouère et Val-du-Maine (Bourg de Ballée), sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat et de na pas générer de flux trop important. - Moins de 300m² de surface de vente sur l'ensemble des autres communes.						
Commerce de gros	X	X	V	V	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	X	X
Condition : En zone UA et UB : L'implantation des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'échelle du territoire s'organisera de la façon suivante :						

- Toutes surface de vente autorisée uniquement sur Meslay-du-Maine, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat et de ne pas générer de flux trop important.
- Moins de 1 000m² de surface de vente sur les communes de : Bazougers, Villiers-Charlemagne, Grez-en-Bouère, Bouère et Val-du-Maine (Bourg de Ballée), sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat et de ne pas générer de flux trop important.
- Moins de 300m² de surface de vente sur l'ensemble des autres communes.

Hébergement hôtelier et touristique	V	V	X	X	X	V
Cinéma	V	V	X	X	V	X

Zones Urbaines (U) :

	UA et UA1	UB et UB1	UE	UEC	UL	UT
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	X
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	X	X	V	X
Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	X
Équipements sportifs	V	V	X	X	V	X
Autres équipements recevant du public	V	V	X	X	V	X

Zones Urbaines (U) :

	UA et UA1	UB et UB1	UE	UEC	UL	UT
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE						
Industrie	V	V	V	X	X	X
Condition :						
En zones UA et UB :						
La création, l'extension et la modification des constructions à destination d'industrie sont autorisées sous conditions de ne pas générer de nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat et de se limiter à une emprise au sol maximale, extensions comprises, de 150m².						
Entrepôts	X	X	V	X	X	X
Bureau	V	V	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exposition	V	V	V	V	V	X

Zones Urbaines (U) :

	UA et UA1	UB et UB1	UE	UEC	UL	UT
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X

Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
-------------------------	---	---	---	---	---	---

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 2 - U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Règle générale

Pour toutes les constructions autorisées :

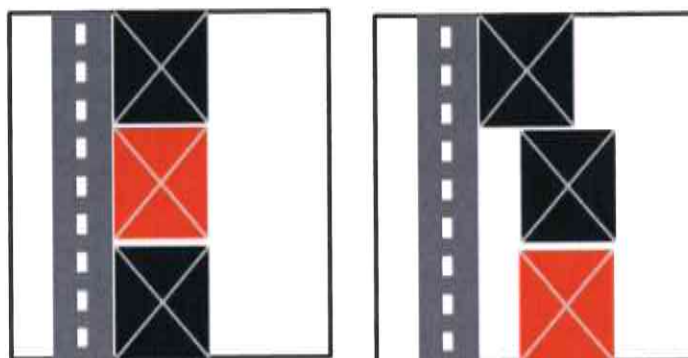
Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

En zones UA et UA1 :

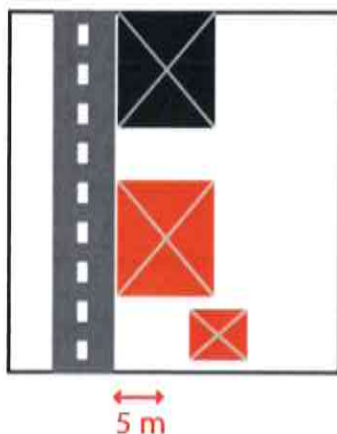
Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer,
- Soit à l'alignement des constructions existantes dans le cas où les constructions existantes contigus et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait, la continuité visuelle du bâti doit être assurée sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, aménagement paysager, etc.

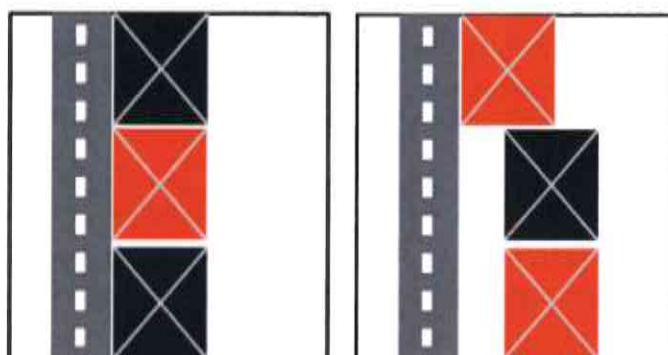


Les portes d'accès aux garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des constructions d'habitation individuelle devront présenter un espace libre minimal de 5 mètres devant l'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.

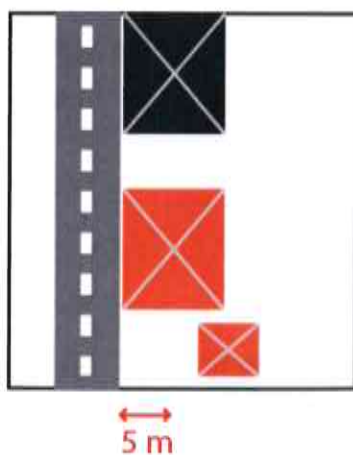


En zone UB, UB1, UE, UEC, UL et UT :

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.



Les portes d'accès aux garages (ainsi que les car-ports et préaux destinés au stationnement des véhicules) des constructions d'habitation individuelle devront présenter un espace libre minimal de 5 mètres devant l'accès de telle sorte que le stationnement des véhicules puisse effectivement être réalisé sur la parcelle.



2. Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- pour les annexes à la construction principale.
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général l'implantation n'est pas règlementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- pour les opérations groupées lorsque le parti architectural le justifie, ou, pour les constructions s'inscrivant dans une démarche bioclimatique pour lesquelles un retrait est nécessaire (gestion des ombres portées, captation des apports solaires, etc.). Dans ces cas, des dispositions autres peuvent être admises.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques. Le projet d'isolation par l'extérieur ne doit pas dépasser sur le domaine public.
- pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, l'alignement pourra être imposé selon les constructions voisines ou par rapport à la voie où s'effectue l'accès.

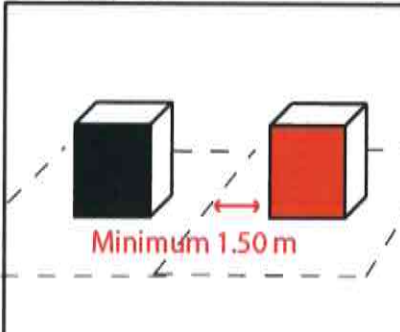
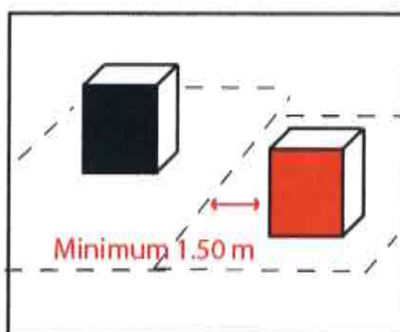
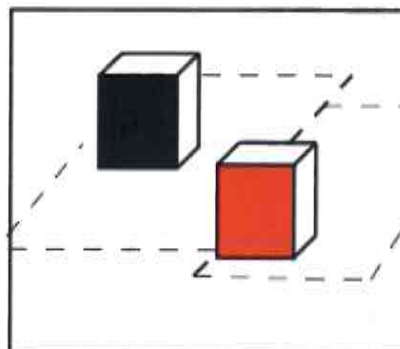
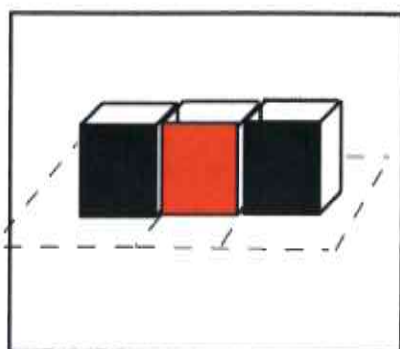
ARTICLE 3 - U : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Règle générale

Une implantation particulière de la construction pourra être imposée lorsque la sécurité des biens et des personnes l'exige ou pour des motifs d'ordre esthétique, architectural, d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre,
- Soit sur une limite séparative,
- Soit à distance des limites séparatives en respectant un retrait d'au moins 1.50 mètre.



2. Dispositions particulières

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les implantations :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas les dispositions de la règle générale.
- pour les annexes à la construction principale.
- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation d'un bâtiment existant, la construction peut être implantée en retrait, dans le prolongement du bâtiment existant, afin de permettre une meilleure continuité de volume avec ce dernier.
- pour les constructions, installations, travaux, ouvrages et équipements techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général l'implantation n'est pas réglementée, dans la mesure où celles-ci ne portent pas atteinte à la forme urbaine, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité des paysages.
- dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 4 - U : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE 5 - U : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Règle générale

En zones UA et UA1 :

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée, néanmoins, elle 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.

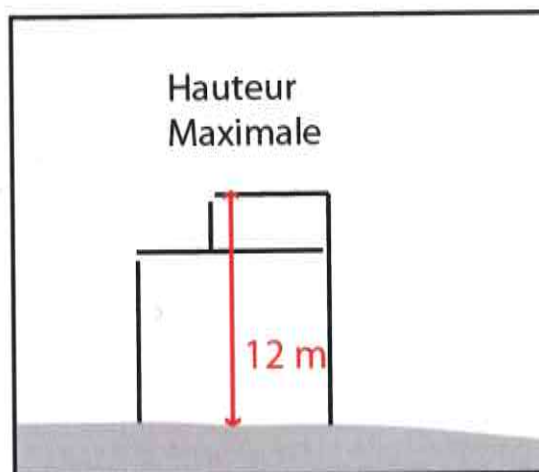
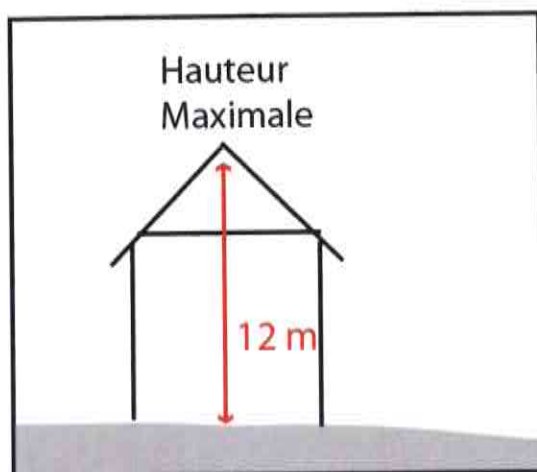
La hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout.

En zones UB et UB1 :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.



La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout.

En zone UE, UEC, UL et UT :

La hauteur maximale des constructions n'est pas règlementée, néanmoins, elle 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.

2. Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent s'implanter différemment, à condition de s'implanter dans le respect de l'harmonie générale du site et de tenir compte de l'implantation des constructions existantes pour contribuer à l'intégration du projet dans l'environnement immédiat.

Des dispositions particulières peuvent être admises en ce qui concerne les hauteurs :

- pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable,
- pour les constructions, installations techniques, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

ARTICLE 6 - U : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

3. Aspect des constructions

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

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial repéré au plan de zonage devront être compatibles avec les règles édictées dans les dispositions générales.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect ne soient pas de nature à porter atteinte aux paysages naturels ou urbains avoisinants.

4. Façades

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

En zones UA, UA1, UB et UB1 :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

5. Toitures

En zones UA, UA1, UB et UB1 :

Les toitures-terrasses ou toits-plats sont autorisées.

Les couvertures emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise, la tuile plate ou le zinc sauf pour les toitures-terrasses ou toits-plats.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

6. Clôtures

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti existant.

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

Des clôtures végétalisées seront à privilégier pour marquer les limites avec la zone A et N.

Les murs de qualité existants, bâtis en pierres, doivent être conservés sauf si cela est incompatible avec une modification de l'emprise publique. Des percements d'ampleur limitée (4m maximum) sont autorisés pour création d'accès.

En zones UA1 et UB1 :

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 2 mètres sauf en façade principale où la hauteur maximale est fixée à 1 mètre 60 maximum.

En limite de zones A et N les clôtures seront constituées d'une haie, doublée ou non d'un grillage.

L'utilisation de thuyas ou de familles voisines n'est pas autorisé.

Les clôtures de type préfabriqué en plaque de béton armé ne sont pas autorisées.

ARTICLE 7 - U : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être compensées par des plantations d'essences locales et ce, sur la même unité foncière.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées et non allergènes.

Les citernes à gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres, être entourées d'un rideau de végétation à feuillage persistant formant écran ou par un dispositif en bardage bois.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale ou une clôture opaque.

III. Équipements et Réseaux

ARTICLE 8 - U : VOIRIE, ACCES ET STATIONNEMENT

Voir dispositions générales article 8

ARTICLE 9 - U : CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions générales article 9