PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Communauté de communes des Coëvrons

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
COEVRONS

GROUPEMENT :
Mandataire : CITADIA Conseil
Co-Traitants : Aire Publique / EVEN Conseil



Règlement écrit

- **PLUi approuvé le 12/03/2020**
- **Mise en compatibilité n°1 approuvé le 14/12/2021**
- **Modification simplifiée n°3 approuvée le 16/04/2024**
- **Révision allégée n°1 approuvée le 16/12/2025**
- **Révision allégée n°2 approuvée le 16/12/2025**
- **Modification n°2 approuvée le 29/09/2026**

SOMMAIRE

Dispositions générales 4
Dispositions applicables aux zones urbaines 35
Dispositions applicables au secteur UA 38
Dispositions applicables au secteur UB 47
Dispositions applicables au secteur UG 56
Dispositions applicables au secteur UE 62
Dispositions applicables au secteur UL 71
Dispositions applicables aux zones à urbaniser 79
Dispositions applicables aux secteurs 1AUH et 2AUH 82
Dispositions applicables aux secteurs 1AUE 85
Dispositions applicables aux secteurs 1AUL 88
Dispositions applicables aux zones agricoles 90
Dispositions applicables au secteur AA 93
Dispositions applicables au secteur AP 103
Dispositions applicables au secteur AD 111
Dispositions applicables au secteur AR 118
Dispositions applicables au secteur ALL 126
Dispositions applicables au secteur ALC 135
Dispositions applicables au secteur AE 145
Dispositions applicables au secteur AH 153
Dispositions applicables au secteur AT 157
Dispositions applicables aux zones naturelles 170
Dispositions applicables au secteur N 172
Dispositions applicables au secteur NP 182
Dispositions applicables au secteur NC 189
Dispositions applicables au secteur NL 197
Dispositions applicables au secteur NLL 205
Dispositions applicables au secteur NT 214
Dispositions applicables au secteur NF 222
Dispositions applicables au secteur NH 229

Dispositions générales



SECTION 1 : Présentation générale

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de communes des Coëvrons.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A 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 (article L.111-3 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 stipulant 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 du PLUi mentionnées dans le présent règlement, 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 règlementations 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...

Dans certaines zones du territoire, précisées par 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 27/02/2020).**

ARTICLE 3 : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

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

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, 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.

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.

SECTION 2 : Contenu et lecture du règlement

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). Elles sont surtout précisées en sous-secteur qui sont symbolisés par des indices en lettre majuscule (ex : UE). Dans certains cas, ces sous-secteurs peuvent encore être divisés et sont indicés par une dernière lettre minuscule (ex : UEm).

Le territoire est divisé en 4 grandes zones distinctes :

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, conformément aux zonages de l'assainissement en vigueur.

LES ZONES A URBANISER (AU)

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

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

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

LES ZONES AGRICOLES (A)

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

Sont principalement autorisés en zone A, les annexes aux habitations, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux nécessaires aux d'intérêt collectif et services publics et les extensions de constructions existantes

Les **changements de destination des bâtiments** agricoles sont également autorisés, 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.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

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

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

Sont principalement autorisés en zone N, les annexes aux habitations, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les extensions de constructions existantes.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, 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 limitées où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLUi

En complément du plan de zonage qui délimite les différentes zones du PLUi, les documents graphiques du règlement délimitent également les éléments suivants qui s'appliquent dans toutes les zones :

LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

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

LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A ET N

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à **destination d'habitation uniquement**,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m²** à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une certaine **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLUi est alors soumis, en zone agricole (zone AA du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).**

LES 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 règlementaires de l'article 3 de la zone concernée. Se référer à l'annexe sur le classement des routes départementales.

LES MARGES DE RECUL DES COURS D'EAU

En zone A et N, les constructions nouvelles établies en bordure des rivières et cours d'eau non recouverts devront respecter un **recul minimal de 35 mètres à partir des berges des cours d'eau**, identifié aux documents graphiques du règlement.

Ce recul 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, aux passerelles, aux pontons, aux cales, aux moulins, aux ouvrages en encorbellement, aux canaux, aux busages et canalisations, aux ouvrages hydrauliques, aux dispositifs ou ouvrages liés à l'exploitation de l'énergie hydraulique sous réserves de la prise en compte optimale des enjeux écologiques et paysagers dans le projet.
- Aux modifications et extensions limitées et mises aux normes des constructions ainsi qu'aux reconstructions après sinistre, le recul devant dans les deux derniers cas, 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.

LES ZONES DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTION ARCHEOLOGIQUE

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 »**

LE LINEAIRE COMMERCIAL A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Les linéaires commerciaux localisent, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations, artisanat et commerce de détail, restauration, et activité de services avec accueil de clientèle sont admises).

PERIMETRES SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT 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, les projets devant respecter le règlement et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés 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 (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 421-4 du code de l'urbanisme.

LES ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL ET ECOLOGIQUE PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- Les haies et alignements d'arbres

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.

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservées. Tout doit être mis en œuvre pour assurer la pérennité des haies et alignements d'arbres selon les prescriptions et recommandations de l'OAP Bocage.

Le renouvellement de la végétation est obligatoire si la pérennité de la haie est en jeu. Les haies à créer devra se faire en utilisant des essences végétales locales et en excluant les essences interdites. (cf listes d'essences dans l'OAP « Bocage »).

Tout projet de suppression ou de travaux ayant pour effet la suppression d'une haie identifiée au plan de zonage doit faire l'objet du principe « d'éviter, réduire, compenser ».

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à une haie repérée au plan de zonage doivent **faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de**

l'urbanisme. Les travaux d'entretien courant de la haie, qui n'ont ni pour objet ni pour effet de la détruire ou d'y porter atteinte, ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Si le projet est soumis à déclaration préalable, elle peut être refusée ou assortie de mesures de compensation si, compte tenu de leur importance et de leur localisation, les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable au paysage et à la fonctionnalité de la, ou des haies concernée(s). Cette appréciation tient compte également de l'état sanitaire des éléments végétaux et des enjeux liés à l'activité agricole (fonctionnalité des accès …).

Haies et alignement d'arbres - compensation

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, en tant que mesure compensatoire, et sauf impossibilité technique démontrée au travers de la déclaration préalable, une haie devra être plantée en se référant à la fiche technique «Compenser votre haie» de l'OAP Bocage concernant les modalités de compensations.

Haies et alignement d'arbres au sein d'un Périmètre de Protection de Captage - compensation

En cas d'autorisation d'arrachage d'une haie, en tant que mesure compensatoire, le pétitionnaire devra se référer à la fiche technique «Compenser votre haie» de l'OAP Bocage concernant les modalités de compensations».

Les boisements

Les boisements identifiés 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 préservés.

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

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

Pour les espaces boisés, les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier. Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation.

- Les arbres remarquables

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

Les aménagements réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à ces éléments repérés au plan de zonage

doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

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

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

- Les jardins protégés ou espaces verts

Les jardins et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ainsi que leur caractère végétal et leur perméabilité doivent être maintenus.

Les travaux, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte (plus de 20 % du couvert végétal) à ces éléments repérés au plan de zonage **doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.**

Les travaux d'entretien courant des jardins et espaces verts protégés, ne sont pas soumis à autorisation ni déclaration au titre du Code de l'Urbanisme.

- Les cônes de vue

Les cônes de vue sont des points qui offrent des vues sur les grands paysages (bocage, cours d'eau, etc.) ou sur des éléments patrimoniaux remarquables servant de point de repère (église, châteaux, etc.).

Les éventuelles constructions et installations situées dans les cônes de vue ainsi que les éléments végétalisés (entretien des haies, boisements, etc.) devront préserver la percée visuelle ou transparence visuelle vers les bourgs, les grands paysages ou les éléments remarquables.

Les éventuelles constructions et installations devront par ailleurs être réalisées dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations et morphologies bâties cohérentes (hauteur, gabarit, teinte, implantation).

- 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.

LE PETIT PATRIMOINE ET LE PATRIMOINE BATI PROTEGE 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, historique ou architectural.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 sur le plan de zonage et non soumis à permis de construire, doivent faire l'objet d'une **déclaration préalable au titre de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.**

Les travaux ne doivent pas porter atteinte à la valeur de ce patrimoine ou doivent être rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou pour des motifs d'intérêt public. **Les travaux autorisés doivent être réalisés de manière à respecter les caractéristiques architecturales, paysagères, et urbanistiques du site**. De plus, la modification des volumes, des façades et des couvertures, les restaurations, agrandissements ou surélévations ou la remise en l'état des bâtiments anciens, doivent respecter le caractère architectural originel de la construction. En ce qui concerne les matériaux, ils doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau du bâti initial.

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 ou du secteur à caractère patrimonial dans lequel le bâtiment s'inscrit.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales pour le bâti protégé.

Aucune Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) ne sera admise sur les bâtiments en pierre pour des raisons de préservation patrimoniale et de mise en valeur du bâti ancien.

Des démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées en cas de :

- raisons de sécurité ;
- mise en valeur les éléments bâtis restants.

LES ZONES HUMIDES

Sur le périmètre du territoire concerné par le SAGE Mayenne, les zones humides identifiées au plan de zonage correspondent aux « zones humides fonctionnelles » selon la méthodologie d'inventaire du SAGE Mayenne.

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 sauf mesures compensatoires appropriées dûment autorisées par le Préfet et en adéquation avec les dispositions du SDAGE et du SAGE qui couvre la zone humide concernée.

Dans tous les cas, les projets affectant une zone humide doivent viser les principes d'évitement, réduction, compensation des impacts potentiels. Les dérogations à la dégradation ou destruction de zones humides seront exceptionnelles et limitées à des projets identifiés d'intérêt public ou liées à des exploitations agricoles.

SECTEURS SOUMIS A DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

(CONFERE ANNEXES DU PLUI POUR OBTENIR L'ENSEMBLE DES INFORMATIONS)

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.

LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- 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.

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par le bassin versant Loire-Bretagne. Sur ce bassin versant, les **atlas des zones inondables (AZI)** ont permis de cartographier les champs d'expansion des crues de la Jouanne, de l'Erve, de la Vaige, de l'Ouette et de l'Aron.

Le PLUi préserve les zones inondables, répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables et situées en dehors des zones urbanisées de toute construction 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 ;
- des réparations ou reconstructions de biens sinistrés (sauf les reconstructions à l'identique suite à une inondation torrentielle ou à une submersion marine), 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 ;
- Des extensions des constructions existantes à compter de la date d'approbation de la modification n°2 sous réserve que : lorsque la cote de référence est connue, le plancher de l'extension se situe à au moins 50 cm au-dessus de celle-ci. A défaut, le plancher de l'extension devra être situé au minimum 50 cm au-dessus du plancher existant ou du terrain naturel, et que ces extensions ne dépassent pas 20% de l'emprise au sol de la construction existante.
- des abris de jardin dans la limite de 10m² d'emprise au sol ;
- des 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;
- des équipements dont la fonction est liée à leur implantation (portes d'écluses, équipements portuaires) ;
- des activités nécessitant la proximité immédiate du cours d'eau concerné par le risque inondation ;
- des constructions, ouvrages, installations, aménagements et travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation.

Dans les zones inondables répertoriées au sein des Atlas des Zones Inondables, hors secteurs concernés par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, la création de digue et de remblai ayant pour effet de diminuer les capacités d'écoulement ou de stockage des eaux issues d'une crue sans en compenser les effets est interdite.

Par ailleurs, cette cartographie de type atlas a été complétée par l'élaboration de **deux plans de prévention du risque inondation (PPRI) sur les communes de Brée, Montsûrs et Saint-Georges-sur-Erve.**

L'ensemble des données relatives à ces 2 PPRi est à retrouver dans les servitudes, en annexe du PLUi. Le PPRi est divisé en 2 zones :

- la zone rouge correspond aux secteurs de protection forte au sein desquels PPRi a pour objet :
- de limiter la vulnérabilité et , lorsque cela sera possible de la réduire,
- de stopper tout développement urbain ou tout aménagement vulnérable ou susceptible d'accroître le niveau d'aléa sur les zones voisines,
- La zone Bleue correspond aux secteurs de protection moyenne au sein desquels le PPRi a pour objet de :
- de limiter leur vulnérabilité,
- de réduire la vulnérabilité par une adaptation des biens et activités qui y sont présents par la prescription d'un ensemble de mesures applicables notamment au travers des documents d'urbanisme

- Risque de retrait-gonflement des sols argileux

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, en annexe du PLUi, 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.

- Risque lié aux concessions minières

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. Il vise à interdire toute urbanisation nouvelle dans les zones d'aléas et limite les travaux susceptibles d'être autorisés pour les constructions existantes.

Ainsi, les communes de **Saulges, de Saint-Georges-le-Fléchard et de Vaiges** ont fait l'objet d'une étude détaillée des aléas miniers en 2015 par le bureau d'études Géodéris pour les concessions de la Bazouge-de-Cheméré.

- Risque lié aux cavités naturelles

Onze communes supportent des cavités souterraines hors mines : **Assé-le-Bérenger, Evron, Saint-Georges-sur-Erve, Saint-Pierre-sur-Erve, Saint-Pierre-sur-Orthe, Sainte-Suzanne-et-Chammes, Saulges, Thorigné-en- Charnie, Vaiges, Vimarcé et Voutré (39 cavités recensées dont 12 à Thorigné-en-Charnie).**

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

- Risque lié aux effondrements, éboulements et affaissements

Au moins 7 phénomènes d'effondrement, glissement et chute de blocs ont été recensés sur le territoire de la Communauté de communes. Un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrains a été approuvé le 22 janvier 2004 sur la commune de Sainte-Suzanne.

Le périmètre est divisé en deux zones :

- Une zone rouge d'interdiction exposée à un niveau d'aléa fort et moyen
- Une zone bleue d'autorisation sous réserve de prescription exposée à un niveau d'aléa faible.

Au sein du périmètre couvert par le PPRMT toute nouvelle urbanisation est interdite, les droits à construire pour les constructions existantes sont fixés par le présent PPRMT.

- Risque rupture de barrages

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.

Les communes déléguées de **Deux-Evailles et Montourtier (**commune de Montsûrs) sont impactées par l'onde de rupture du barrage de l'étang de « La Grande-Métairie » de Jublains et sont recensées au DDRM 2017 en vulnérabilité faible.

- Transports de matières dangereuses :

Lié aux canalisations de gaz :

Le territoire du PLUi est traversé par des canalisations importantes de transport de gaz. Il s'agit notamment :

- La canalisation de diamètre 150 mm « Auvers-le-Hamon – Mayenne » ;
- La canalisation de diamètre 100 mm « Auvers-le-Hamon – Mayenne » ;
- La canalisation de diamètre 100 mm « Jublains - Champgénéteux » ;
- La canalisation de diamètre 100 mm « Saint-Jean-sur-Erve - Vaiges » ;
- Branchement de la canalisation de diamètre 100 mm « Neau » ;
- Branchement de la canalisation de diamètre 80 mm « Châtres-la-Forêt » ;

- Ainsi que les postes de Champgenéteux, Evron, Neau CI, Châtres-la-Forêt et Vaiges CI

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 aux documents graphiques du PLUi.

Au sein de ces zones, 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 technologique

Le territoire de la Communauté de communes n'est pas identifié au DDRM au titre du risque industriel. Toutefois, suite à l'instruction par les services de l'inspection des installations classées de l'étude de danger remise par la société Energie Service à Evron, une maîtrise de l'urbanisation doit être mise en place pour les phénomènes dangereux identifiés et sortant de l'îlot de propriété maîtrisé par l'industriel. Ces éléments ont fait d'un « porter à connaissance » auprès de la commune 11 décembre 2012.

BRUITS LIES 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.

12 communes de la Communauté de communes des Coëvrons sont concernées par l'arrêté n° 2019_11_21_AP portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par :

• l'autoroute A 81 qui génère un secteur exposé à la nuisance sonore de **250 mètres de large pour les communes de Vaiges, Blandouet-Saint-Jean et Thorigné-en-Charnie.**

• la RD 57 qui génère un secteur exposé à la nuisance sonore de **100 mètres de large pour les communes de Vaiges, Blandouet-Saint-Jean et Thorigné-en-Charnie.**

• La RD20 qui génère un secteur exposé à la nuisance sonore de :

- **100 mètres** de large entre le giratoire de la RD 32 à Evron et l'entrée nord-est de l'agglomération de la commune déléguée de Châtres-la-Forêt,
- **30 mètres** de l'entrée nord-est de la commune déléguée de l'agglomération de Châtres-la-Forêt et le carrefour de la RD 562.

Les largeurs indiquées sont mesurées de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée.

ARTICLE 7 : REGLE DEROGATOIRE POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT 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.

SECTION 3 : Informations complémentaires

ARTICLE 8 : DESCRIPTION DES DESTINATION ET SOUS DESTINATIONS

Il existe 5 destinations et 23 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).

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

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

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « HABITATION » PREVUE au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

LA DESTINATION DE CONSTRUCTION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à

l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale ou à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et para-médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- • La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements

destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

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

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

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

ARTICLE 9 : DEFINITIONS

Annexe ou local 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 laquelle elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Acrotère
Il s'agit des éléments d'une façade qui sont situés au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à leur périphérie, et qui constituent des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie

L'agrivoltaïsme
Un projet est considéré comme "agri-voltaïque" s'il maintient ou améliore la production agricole, protège ou améliore les conditions de production agricole (ex : protection contre les aléas climatiques), assure une réversibilité des installations (retour à l'état initial possible) et fait l'objet d'un suivi agronomique (art. L.314-36 code de l'énergie).

Alignement
À 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).

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Changement de destination d'une construction
Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme (articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Clôture
C'est un ouvrage en élévation, matérialisant une division de l'espace. Son édification peut être subordonnée au dépôt d'une déclaration préalable et est soumise à certaines règles particulières (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

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. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les

exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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. Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.
Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

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

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

Emprise au sol
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Espace libre
Il s'agit de la surface de l'unité foncière, déduction faite de l'emprise au sol des constructions (bâtiments, constructions annexes, piscines...). Ceci correspond aux espaces non construits : cheminements, aménagements paysagers sur dalle ou sur sous-sol (aires de stationnement - imperméabilisées ou non, surfaces de circulation automobile - imperméabilisées ou non).

Espace de pleine terre
Zone non modifiée lors des travaux ou avec une épaisseur de terre supérieure à 10 mètres (espaces plantés en pleine terre - pelouse, massif, arbres, revêtements perméables, toitures végétalisées...). Elle peut cependant être traversée par des réseaux techniques souterrains.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Extension mesurée
La notion d'extension mesurée s'entend comme une surface d'extension inférieure à la moitié de la surface de la construction objet de cette extension.

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. Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétiques d'une façade, le règlement du PLUi permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).
Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

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. La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.
Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Haie vive
C'est un ensemble formé de plantations - arbres, arbustes, épineux, … - vivantes et régulièrement entretenues. Les haies sont soumises à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses, de toits plats ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

La Hauteur maximale est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le faîtage 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).

Installations classées pour la protection de l'environnement
Installations susceptibles de présenter des dangers et nuisances qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLUi. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Limite de voie ou d'emprise publique :
La limite de voie ou d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et:

- soit le domaine public ;
- soit une voie ;
- soit un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

La notion de voie ou d'emprise publique est par ailleurs définie dans le présent lexique.

Limites séparatives
Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux terrains d'assiette de la construction, constituée d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. 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. Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Marge de recul

Il s'agit de la distance minimale que doivent respecter les parties de la construction situées au-dessus du terrain naturel, à l'exclusion des saillies autorisées par rapport à l'emprise actuelle ou future des voies. A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés (en dehors des cas précédemment cités (éléments de patrimoine bâti par exemple)) : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ainsi que les clôtures, les terrasses et les emmarchements.
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.

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

Paysage urbain et architectural
Il s'agit du paysage résultant de la juxtaposition des espaces bâtis, des espaces libres et des espaces publics. Il se définit au niveau du quartier (paysage général) et de la voie concernée (paysage de proximité).

Solaire thermique
Dispositif, installé sous forme de panneaux, destiné à récupérer une partie de l'énergie du rayonnement solaire pour la convertir en une forme d'énergie thermique. Les panneaux solaires thermiques convertissent la lumière en chaleur récupérée et utilisée sous forme d'eau chaude.

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

Terrain naturel
Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux, affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

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

Unité foncière

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire et constituent l'emprise d'un projet.

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.

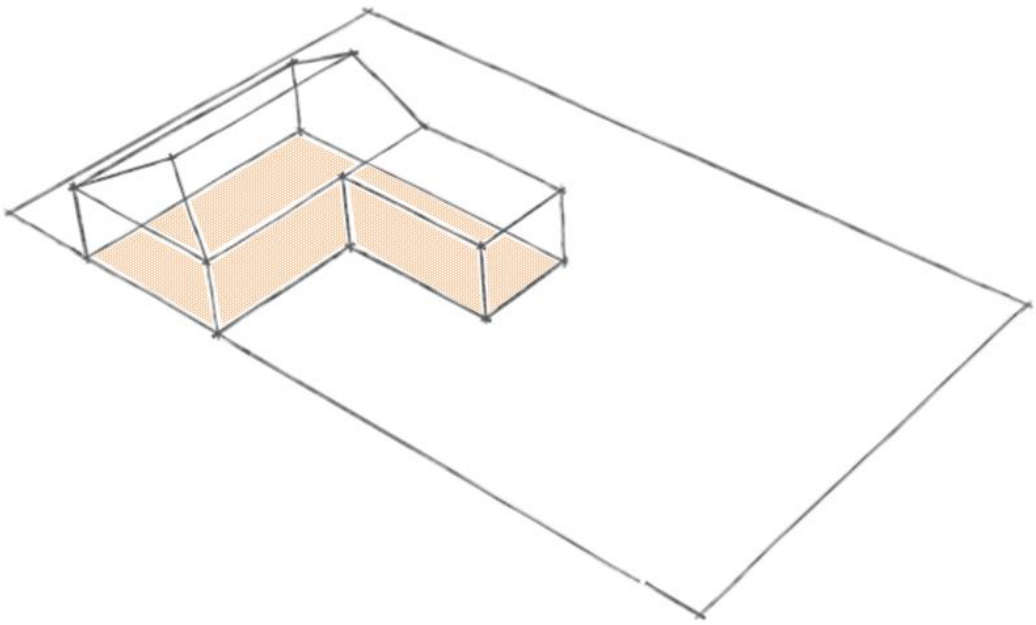
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

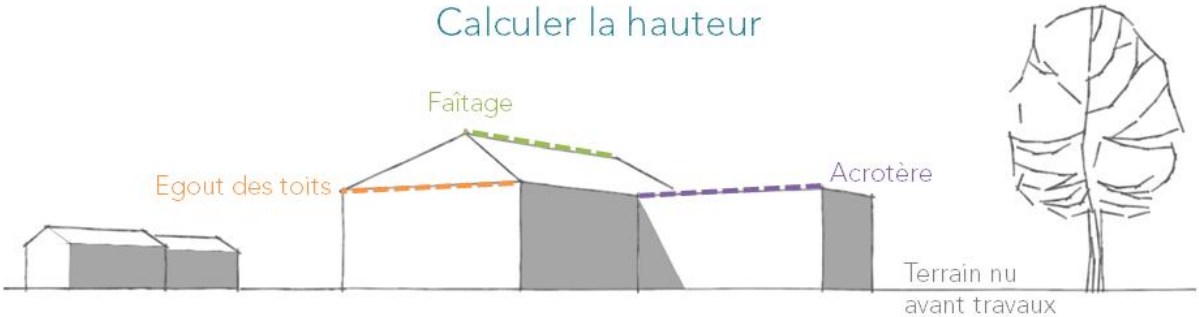
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

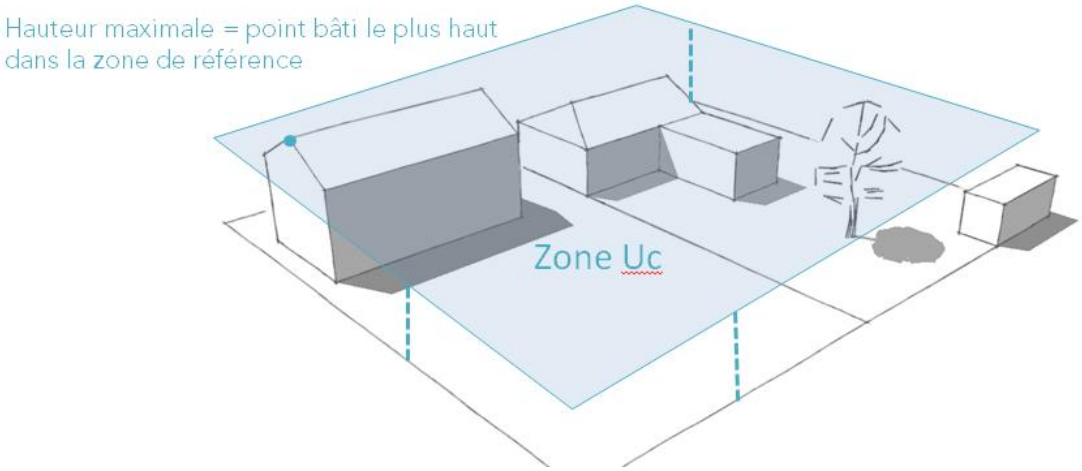
ARTICLE 10 : ILLUSTRATION DES PRINCIPALES NOTIONS REGLEMENTAIRES

Réglementer une emprise au sol

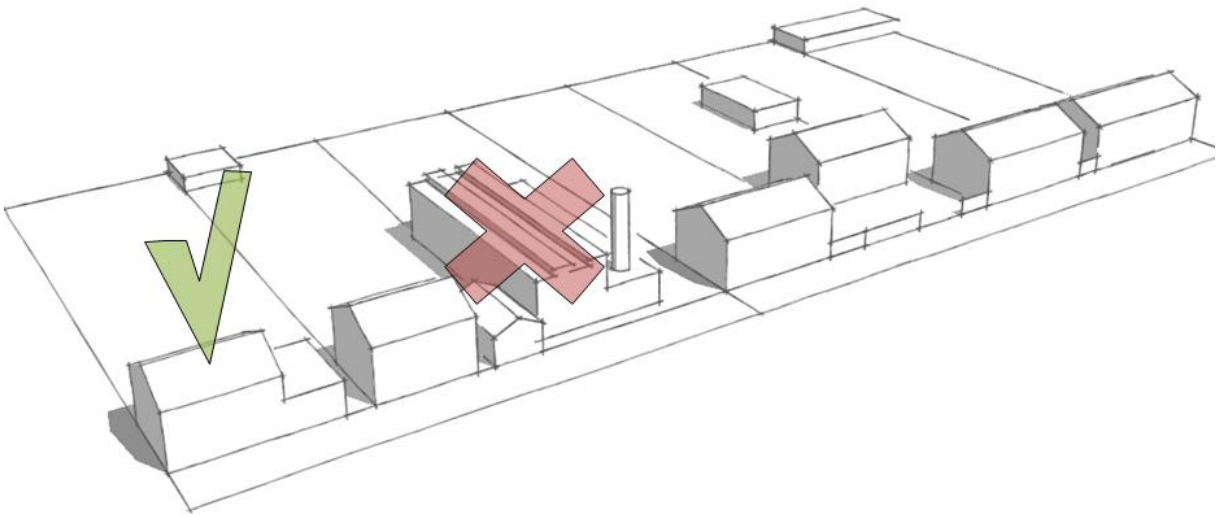


Calculer la hauteur

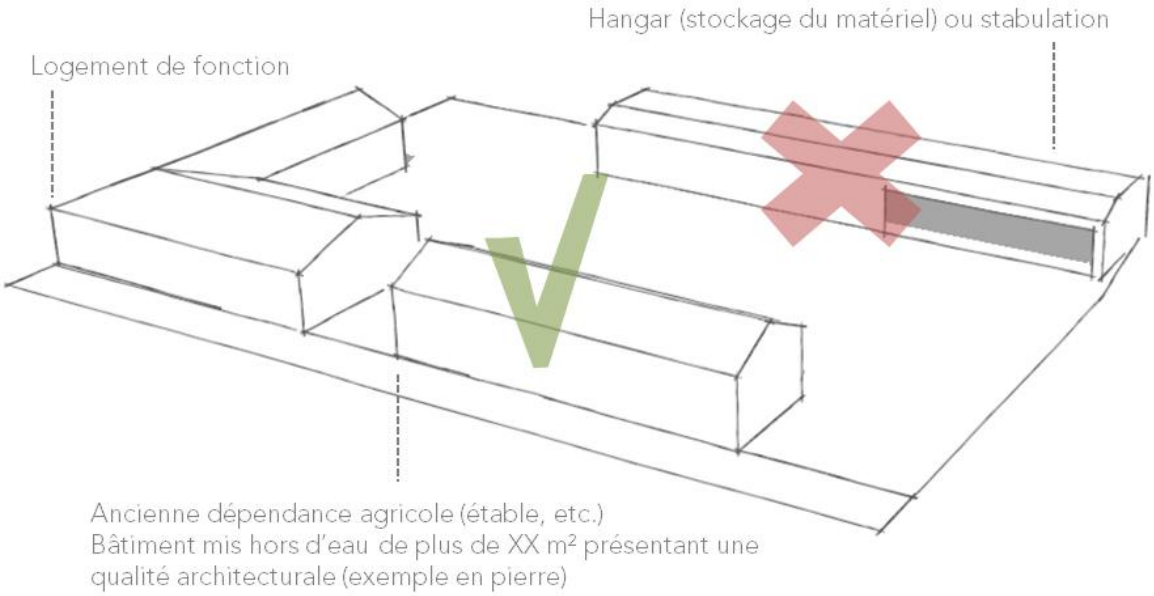




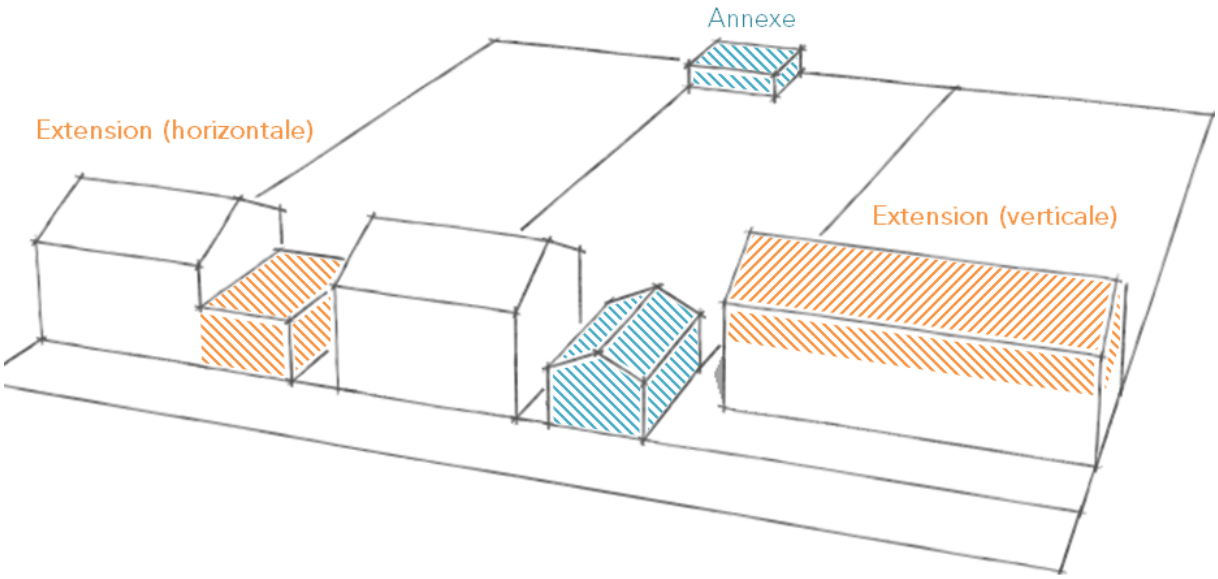
Occupations du sol autorisées ou interdites



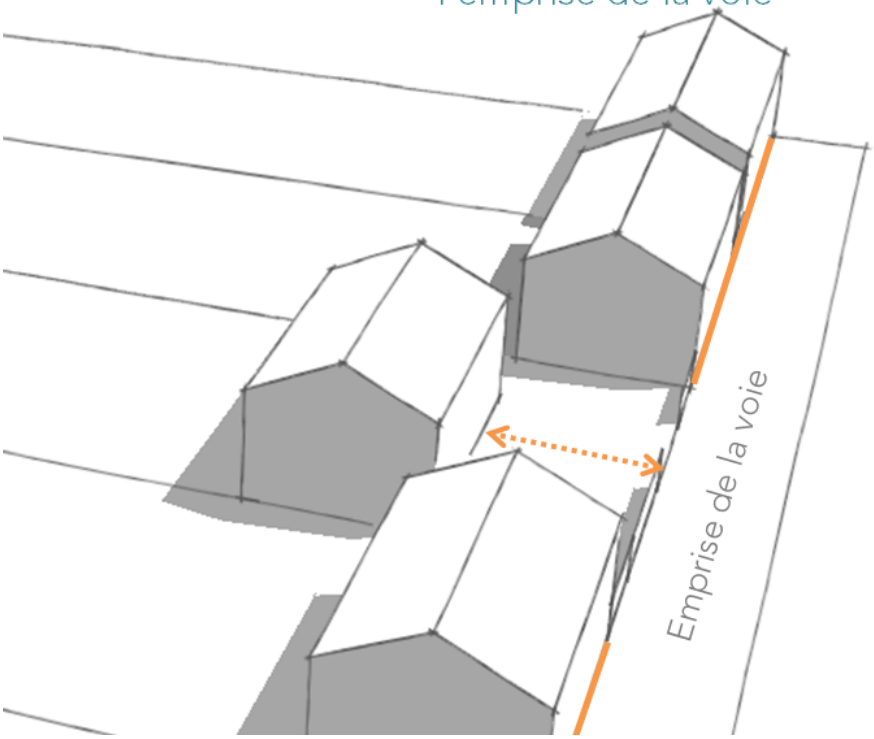
Changement de destination



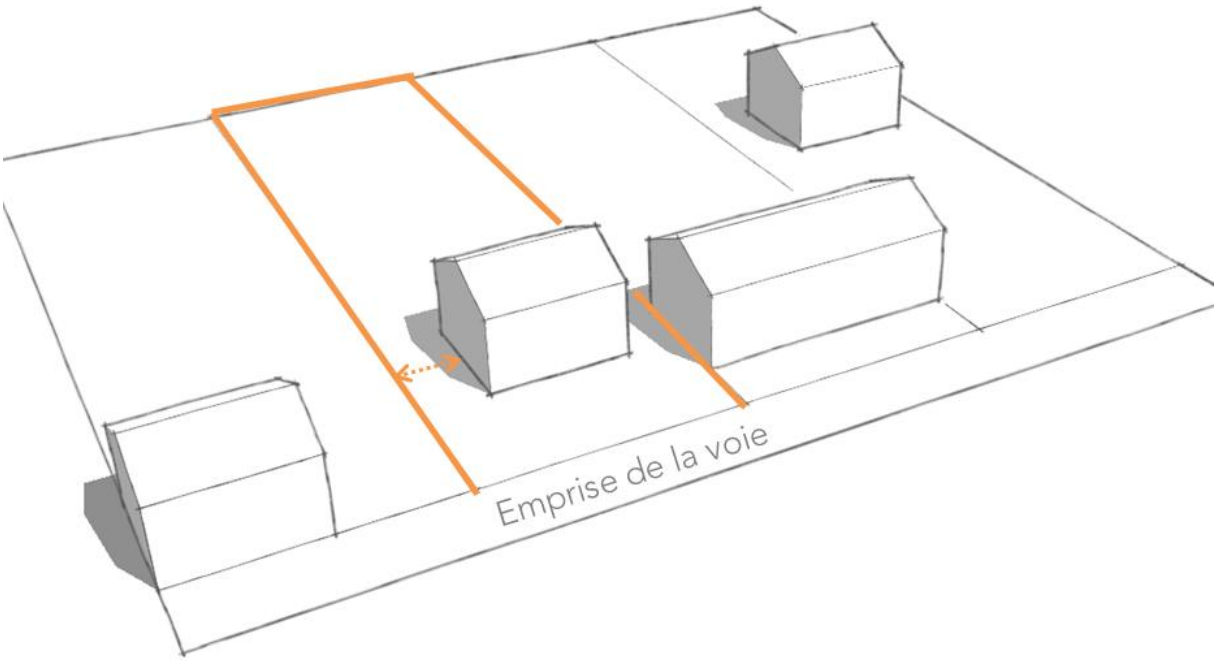
Différencier une annexe et une extension



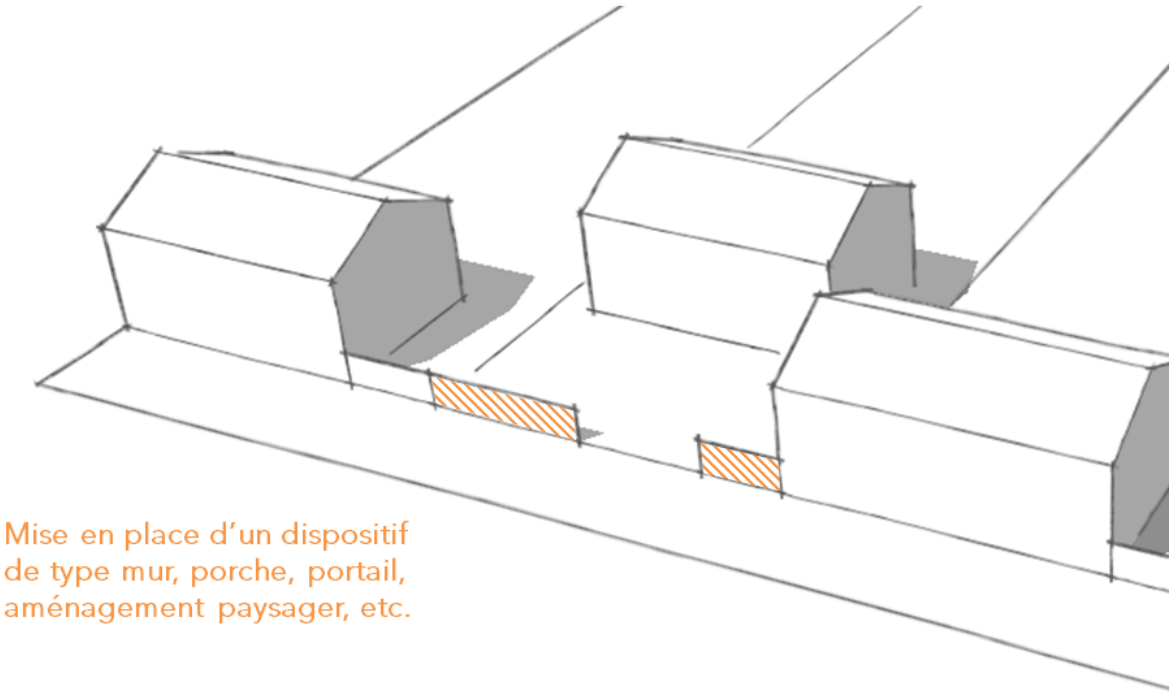
Implanter une construction en retrait ou à l'alignement par rapport à l'emprise de la voie



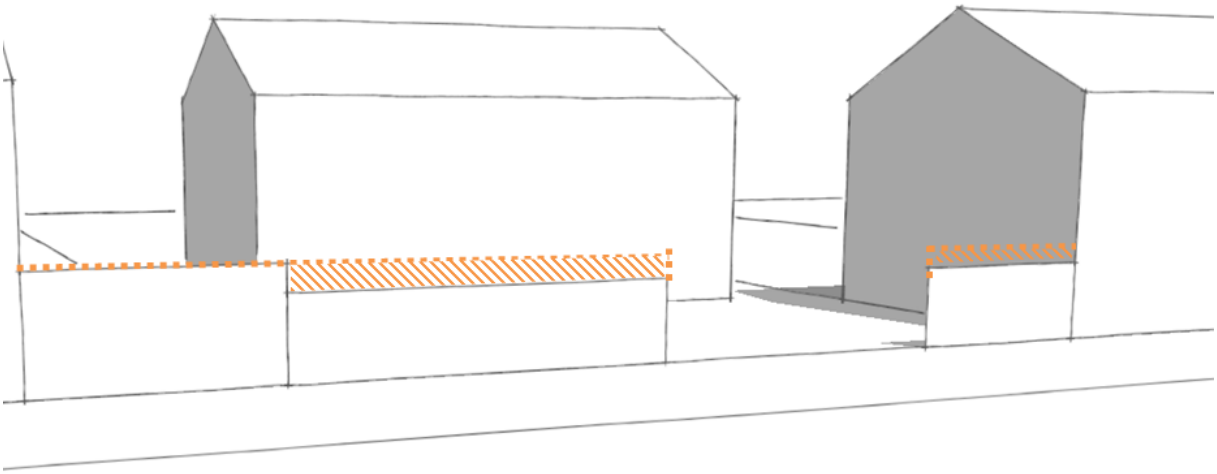
Implanter une construction par rapport aux limites séparatives



Assurer une continuité visuelle en cas d'implantation en retrait



Assurer la continuité visuelle d'une clôture



Dispositions applicables aux zones urbaines



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

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.

Extrait du rapport de présentation :

Zone urbaine mixte

Secteur	Correspondance	Description
UA	Secteur urbain central	Le secteur 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.
UB	Secteur urbain périphérique	Le secteur est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, il correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.
UG	Secteur urbain dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage	Ce secteur situé à Evron est dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage

Zone urbaine spécifique

Secteur	Correspondance	Description
UE	Activité économique	Le secteur est destiné aux activités et installations industrielles, artisanales, tertiaires. Ce secteur UE comprend un sous-secteur UEm dans lequel sont également autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail de plus de 400m² de surface de plancher, d'hébergement hôtelier et touristique, de cinémas et de restauration.
UL	Hébergement touristique et activité sportive et de loisir ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics	Le secteur UL est dédié à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux activités d'hébergement touristique et l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisir.

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

Dispositions applicables au secteur UA

Ce secteur 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.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE UA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à destination **d'exploitation agricole ou forestière**
- Les constructions et installations à **destination d'industrie** sauf celles remplissant les conditions mentionnées dans l'article UA2.
- Les parcs d'attraction.
- Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravane en dehors de celui autorisé par l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
- Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
- Les résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers.

- Les **affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UA1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- que les travaux, constructions, ou installations contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Sont également admis l'extension ou la modification :

- des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone,
- des installations classées (ICPE) existantes, sous réserve que :
- il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont également admises les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du **service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire**.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UA3-1 : implantation

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, ou d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation **doivent** être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée si la continuité du front bâti est assurée par une annexe, une extension ou des éléments de type mur, porche, portail, sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise publique. Dans ce cas, la hauteur d'un tel élément doit être suffisante pour assurer la continuité du front bâti au regard des constructions avoisinantes.

- Implantation par rapport aux limites séparatives.

Les constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe, doivent être édifiée en limite séparative ou en retrait d'au moins un mètre.

Article UA3-2 : Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10%, la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **quatre étages avec un seul niveau de combles**, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation ne peut excéder **4 mètres** au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse.

ARTICLE UA4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Article UA4-1 : Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

Article UA4 - 2 : Façades

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

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

Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur (rue ou îlot bâti).

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

Article UA4 – 3 : Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs ou murets de pierre, préexistantes dans la zone, devront être remises en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

Une dérogation aux règles de hauteur des clôtures mentionnées ci-dessous est possible dans le cas d'un mur assurant la continuité visuelle sur l'ensemble de la limite de voie ou d'emprise.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures situées à l'alignement des voies et emprises publiques devront être constituées soit :

- d'un mur en moellons apparents dont la hauteur, y compris le chaperon, n'excèdera pas 4 mètres maximum ;
- d'un mur de 0,70 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif à claire-voie autre qu'en béton ajouré, doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 4 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures situées en limites séparatives :

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 4 mètres.

Article UA4 – 4 : Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

La pente des toitures des constructions sera comprise entre 40° et 50°.

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admis, leur couverture emploiera des matériaux de teinte similaire à l'ardoise.

D'autres types de toitures tant par leur forme, leur matériau ou leur aspect extérieur général pourront être admis dans le cas d'un parti architectural spécifique et cohérent lors d'une construction ou de l'évolution d'une construction, si leur réalisation n'est pas de nature à remettre en cause l'harmonie des constructions avoisinantes.

L'usage de panneaux présentant l'aspect de tôles ondulées ou d'autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.

ARTICLE UA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Les aires de stationnement supérieures à 5 places devront être à 60% perméables.

ARTICLE UA6 : STATIONNEMENT

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

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.

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron : 20 mètres à l'alignement du domaine public routier départemental,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24 et RD 125, 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.

En agglomération pour les zones urbaines ainsi que pour les zones à urbaniser à court ou long terme, la marge de recul est la suivante :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron, 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie

En agglomération et en dehors de ces agglomérations, 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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante

ARTICLE UA8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

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

technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur UB

Ce secteur est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE UB1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à **destination d'exploitation agricole ou forestière** sont interdites.
- Les constructions et installations à **destination d'industrie** sauf celles remplissant les conditions mentionnées dans l'article UB2.
- Les parcs d'attraction.
- Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravane en dehors de celui autorisé par l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
- Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
- Les résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation

d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les **affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UB1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- que les travaux, constructions, ou installations contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Sont également admis l'extension ou la modification :

- des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone,
- des installations classées (ICPE) existantes, sous réserve que :
- il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Sont également admises les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du **service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.**

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article UB3-1 : implantation

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, ou d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications particulières de retrait inscrites sur le plan de zonage, les constructions à usage d'habitation **peuvent** être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Implantation par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions à usage d'habitation, hors extension et annexe à la construction principale :

Toute construction doit être édifiée :

- 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 un mètre.

Article UB3-2 : Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10%, la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder **quatre étages avec un seul niveau de combles**, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

ARTICLE UB4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Article UB4-1 : Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

Article UB4 - 2 : Façades

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe, la tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur (rue ou îlot bâti).

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

Article UB4 – 3 : Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Il est recommandé que les clôtures non végétales de qualité, telles que les murs ou murets de pierre, préexistantes dans la zone, soient remises en état ou conservées.

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

Pour les constructions à destination d' « équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur des clôtures n'est pas règlementée.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale des clôtures donnant sur une voie ou une emprise publique est fixée à 2 mètres.

Article UB4 – 4 : Toiture

La forme et la pente des toitures ne sont pas réglementées.

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

Les toitures terrasses et toits-plats sont admis, leur couverture emploiera des matériaux de teinte similaire à l'ardoise.

L'usage de panneaux présentant l'aspect de tôles ondulées ou d'autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte sont interdits.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et service public ».

ARTICLE UB5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Les aires de stationnement supérieures à 5 places devront être à 60% perméables.

L'implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et trackers au sol sont autorisés sous condition :

- que les panneaux et trackers soient liés à une construction existante et situés à une distance maximale de 30 mètres avec la construction principale
- qu'il s'agisse de panneaux et trackers autonomes relevant d'un usage domestique,
- que l'emprise au sol générée par l'implantation du ou des panneaux et trackers ne dépasse pas 10% de la surface de plancher de la construction à compter de la date d'approbation de la modification n°2.
- que les panneaux soient intégrés dans leur environnement et ne génèrent pas de nuisances.
- que la hauteur des trackers ne soit pas supérieure à 5m.

ARTICLE UB6 : STATIONNEMENT

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

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.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron : 20 mètres à l'alignement du domaine public routier départemental,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24 et RD 125, 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.

En agglomération pour les zones urbaines ainsi que pour les zones à urbaniser à court ou long terme, la marge de recul est la suivante :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron, 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie

En agglomération et en dehors de ces agglomérations, 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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante

ARTICLE UB8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être dispensée si une gestion des eaux pluviales est mise en place à l'échelle de la zone, comme dans le cas de zones d'activités ou lotissements.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur UG

Ce secteur situé à Evron est dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE UG1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble du secteur UG, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées dans les dispositions générales et à l'article dédié UG2.

ARTICLE UG2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination des équipements d'intérêts collectifs et aux services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- le stationnement des caravanes sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- les aménagements et installations liés et nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la sédentarisation des gens du voyage, comme les bâtiments sanitaires.

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UG3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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, ou d'unité d'aspect avec l'environnement bâti avoisinant.

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

ARTICLE UG4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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.

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

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

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

ARTICLE UG5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement.

ARTICLE UG6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UG7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron : 20 mètres à l'alignement du domaine public routier départemental,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24 et RD 125, 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.

En agglomération pour les zones urbaines ainsi que pour les zones à urbaniser à court ou long terme, la marge de recul est la suivante :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron, 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie

En agglomération et en dehors de ces agglomérations, 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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante

ARTICLE UG8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être dispensée si une gestion des eaux pluviales est mise en place à l'échelle de la zone, comme dans le cas de zones d'activités ou lotissements.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur UE

Le secteur est destiné aux activités et installations industrielles, artisanales. Le secteur UE comprend un sous-secteur UEm dans lequel sont autorisées les constructions à destination de commerce de détail, d'hôtellerie et de restauration.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE UE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Sont également interdits, dans les zones UE et UEm :

  - Les constructions et installations à destination **d'exploitation agricole ou forestière**
- Les constructions, installations ainsi que leurs évolutions (annexe et extension) à destination **d'habitation** (logement et hébergement) sauf celles mentionnées à l'article UE2.
- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles, les établissements d'enseignement, santé, action sociale.
  - Les parcs d'attraction.
  - Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
  - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravane en dehors de celui autorisé par l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
  - L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
  - Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
  - Les **résidences démontables** qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
  - Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation

d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

- Les **affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou aux fouilles archéologiques.

En complément, dans la zone UE, sont également interdites :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions et installations à destination **d'hébergement hôtelier et touristique,** ainsi que les **cinémas.**
- Les constructions à destination de **restauration**.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article UE1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- que les travaux, constructions, ou installations contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Sont également admises les constructions à usage de **logement de fonction ou de local de gardiennage** à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un,
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m^2 de surface plancher.

Sont également admis l'extension ou la modification des **bâtiments existants** à la date d'approbation du PLUi, **non compatibles avec la vocation de la zone**.

Sont également admises les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du **service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.**

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone (sous-secteur inclus) :

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE UE4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Article UE4-1 : Aspects 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 annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.

Article UE4 - 2 : Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Article UE4 – 3 : Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

ARTICLE UE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Les aires de stationnement supérieures à 5 places devront être à 60% perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, lorsqu'elles existent, doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

L'implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et trackers au sol sont autorisés sous condition :

- que les panneaux et trackers soient liés à une construction existante et situés à une distance maximale de 30 mètres avec la construction principale
- qu'il s'agisse de panneaux et trackers autonomes relevant d'un usage domestique,
- que l'emprise au sol générée par l'implantation du ou des panneaux et trackers ne dépasse pas 10% de la surface de plancher de la construction à compter de la date d'approbation de la modification n°2.
- que les panneaux soient intégrés dans leur environnement et ne génèrent pas de nuisances.
- que la hauteur des trackers ne soit pas supérieure à 11m.

ARTICLE UE6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

-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.

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UE7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron : 20 mètres à l'alignement du domaine public routier départemental,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24 et RD 125, 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.

En agglomération pour les zones urbaines ainsi que pour les zones à urbaniser à court ou long terme, la marge de recul est la suivante :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron, 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie

En agglomération et en dehors de ces agglomérations, 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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante

ARTICLE UE8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment)

lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être dispensée si une gestion des eaux pluviales est mise en place à l'échelle de la zone, comme dans le cas de zones d'activités ou lotissements.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur UL

Le secteur UL est dédié aux activités d'hébergement touristique et l'accueil d'équipements liés aux activités touristiques, sportives et de loisir.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISEES

ARTICLE UL1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Sont interdites toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article UL2.

Sont notamment interdits :

- Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
- Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
- Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et installations à destination d'**hébergement touristique et hôtelier.**
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

- L'extension ou la modification des **bâtiments existants** à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, à condition :
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :
- qu'il n'en existe pas déjà un,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

Sont également autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages **nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.**

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UL3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Pour toutes les constructions autorisées dans cette zone :

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

Implantation par rapport aux voies et emprises publique

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

ARTICLE UL4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

Article UL4 - 1 : Aspects 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 annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et les matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les constructions répondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent faire l'objet de dérogations aux règles définies ci-dessous.

Article UL4 - 2 : Façades

Les façades devront présenter une cohérence d'ensemble dans leur aspect (teintes, ouvertures, matériaux). L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.

Article UL4 – 3 : Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

ARTICLE UL5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les aires de stationnement devront contribuer à la qualité des espaces notamment par l'emploi de plantations d'accompagnement. Les aires de stationnement supérieures à 5 places devront être à 60% perméables.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les marges de recul, lorsqu'elles existent, doivent être paysagées et doivent être plantées de manière à atténuer l'impact visuel des constructions et installations.

L'implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et trackers au sol sont autorisés sous condition :

- que les panneaux et trackers soient liés à une construction existante et situés à une distance maximale de 30 mètres avec la construction principale
- qu'il s'agisse de panneaux et trackers autonomes relevant d'un usage domestique,
- que l'emprise au sol générée par l'implantation du ou des panneaux et trackers ne dépasse pas 10% de la surface de plancher de la construction à compter de la date d'approbation de la modification n°2.
- que les panneaux soient intégrés dans leur environnement et ne génèrent pas de nuisances.
- que la hauteur des trackers ne soit pas supérieure à 5m.

ARTICLE UL6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et deux roues (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

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.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UL7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors des agglomérations, les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron : 20 mètres à l'alignement du domaine public routier départemental,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24 et RD 125, 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.

En agglomération pour les zones urbaines ainsi que pour les zones à urbaniser à court ou long terme, la marge de recul est la suivante :

- Pour les RD 20, RD 32, RD 35 et le contournement d'Evron, 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie

En agglomération et en dehors de ces agglomérations, 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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- à l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation existante

ARTICLE UL8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et

installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

La gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être dispensée si une gestion des eaux pluviales est mise en place à l'échelle de la zone, comme dans le cas de zones d'activités ou lotissements.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



*Article R*151-20 : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

En application de l'article L.151-6 l'ensemble des zones 1AU sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation auquel le présent règlement renvoie, afin de compléter les dispositions réglementaires présentées ci-après.

Extrait du rapport de présentation :

Zone à urbaniser mixte

Secteur	Correspondance	Description
1AUH	Secteur de projet à court et moyen termes.	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser en priorité à vocation mixte dominante résidentielle. Localisées le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, développement prévu à court ou moyen termes
2AUH	Secteurs de projet à long terme	Ce secteur est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Zone à urbaniser spécifique

Secteur	Correspondance	Description
1AUE	Activité économique	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD. Ce secteur 1AUE comprend un sous-secteur 1AUEm, qui correspond aux zones à urbaniser dans lesquels sont également autorisées les constructions de commerce, d'hôtellerie et de restauration.
1AUL	Hébergement touristique et activité sportive et de loisir ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics	Ce secteur est dédié au développement futur ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux activités d'hébergement touristique et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et liés aux activités touristiques, sportives et de loisir à moyen et court terme.

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

Dispositions applicables aux secteurs 1AUH et 2AUH

Secteur	Correspondance	Description
1AUH	Secteur de projet à court et moyen termes.	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser en priorité à vocation mixte dominante résidentielle. Localisées le plus souvent en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg, développement prévu à court ou moyen termes
2AUH	Secteurs de projet à long terme	Ce secteur est une réserve de terrains vouée à des développements à vocation mixte dominante résidentielle de long terme.

Nota bene : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 2AU nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE 1AUH1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à destination **d'exploitation agricole ou forestière** sont interdites.
- Les constructions et installations à **destination d'industrie** sauf celles remplissant les conditions mentionnées dans l'article 1AUH2.
- Les parcs d'attraction.
- Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravane en dehors de celui autorisé par l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
- Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
- Les résidences démontables qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les **affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou aux fouilles archéologiques.

ARTICLE 1AUH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1AUH1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- que les travaux, constructions, ou installations contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Sont également admis l'extension ou la modification :

- des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi, non compatibles avec la vocation de la zone,
- des installations classées (ICPE) existantes, sous réserve que :
- il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions des sous-destination de l'artisanat et commerce de détail sont autorisées sans limite de surface de plancher, ainsi que l'hébergement touristique et la restauration.

Sont également admises les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du **service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.**

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles applicables aux zones 1AUH et 2AUH sont celles définies aux articles UB3 à UB5.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les règles applicables aux zones 1AUH et 2AUH sont celles définies aux articles UB6 à UB8.

Dispositions applicables aux secteurs 1AUE

Secteur	Correspondance	Description
1AUE	Activité économique	Ce secteur recouvre les zones à urbaniser à vocation économique c'est-à-dire destinées à accueillir des activités industrielles, artisanales. Cette zone est à urbaniser en priorité après réalisation des VRD. Ce secteur 1AUE comprend un sous-secteur 1AUEm, qui correspond aux zones à urbaniser dans lesquels sont également autorisées les constructions de commerce, d'hôtellerie et de restauration.

Nota bene : L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en 2AU nécessite une évolution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE 1AUE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

En zone 1AUE et 1AUEm,

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.

Sont également interdits :

- Les constructions et installations à destination **d'exploitation agricole ou forestière**
- Les constructions, installations ainsi que leurs évolutions (annexe et extension) à destination **d'habitation** (logement et hébergement) sauf celles mentionnées à l'article 1AUE2.

- Les constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de salles d'art et de spectacles, les établissements d'enseignement, santé, action sociale.
    - Les parcs d'attraction.
    - Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
    - Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravane en dehors de celui autorisé par l'article R. 111-50-2° du code de l'urbanisme, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.
    - L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
    - Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
    - Les **résidences démontables** sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
    - Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
    - Les **affouillements et exhaussements** de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées ou aux fouilles archéologiques.

En complément, dans la zone 1AUE, sont également interdites :

- Les constructions et installations de la sous-destination d'artisanat et commerce de détail.
- Les constructions et installations à destination **d'autre hébergement touristique, la destination hôtel** ainsi que la destination **cinéma.**
- Les constructions et installations à destination **d'activités de services** où s'effectue **l'accueil d'une clientèle.**
- Les constructions à destination de **restauration**.

ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1AUE1, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger, ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- que les travaux, constructions, ou installations contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

Sont également admises les constructions à usage de **logement de fonction ou de local de gardiennage** à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un,
- d'être intégré dans le volume de la construction principale,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

Sont également admis l'extension ou la modification des **bâtiments existants** à la date d'approbation du PLUi, **non compatibles avec la vocation de la zone**.

Sont également admises les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du **service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.**

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles applicables aux zones 1AUE et 2AUE sont celles définies aux articles UE3 à UE5.

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les règles applicables aux zones 1AUE et 2AUE sont celles définies aux articles UE6 à UE8.

Dispositions applicables aux secteurs 1AUL

Ce secteur est dédié au développement futur des activités d'hébergement touristique et à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et liés aux activités touristiques, sportives et de loisir à moyen et court terme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE 1AUL1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Sont interdites toutes les destinations et occupations du sol non mentionnées à l'article UL2.

Sont notamment interdits :

- Les **aires d'accueil des gens du voyage** et le stationnement de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- L'ouverture et l'exploitation de **carrières**.
- Si elles utilisent des matériaux disparates ou de fortune ne pouvant s'intégrer à l'environnement bâti avoisinant, les **annexes et les extensions** d'une construction principale, ainsi que **toute construction à caractère précaire** sont interdites.
- Les **dépôts sauvages** de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules, soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers en application de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions et installations à destination d'**hébergement touristique et hôtelier.**
- Les constructions et installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.
- L'extension ou la modification des **bâtiments existants** à la date d'approbation du PLUi qui sont non compatibles avec la vocation de la zone, est autorisée à condition :

– qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
– que les installations nouvelles par leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

– qu'il n'en existe pas déjà un,
– qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
– d'être intégré dans le volume de la construction principale,
– et que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

Sont également autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages **nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.**

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles applicables aux zones 1AUL et 2AUL sont celles définies aux articles UL3 à UL5.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

Les règles applicables aux zones 1AUL et 2AUL sont celles définies aux articles UL6 à UL8.

Dispositions applicables aux zones agricoles



Art R151-22 : Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
AA	Activité agricole	Ce secteur est dédié à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitation agricole. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolés.
AP	Espace agricole inconstructible proche des bourgs	Espace agricole à proximité des bourgs ou présentant des caractéristiques écologiques spécifiques. Ce secteur autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.
AD	Espace agricole dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général	Ce secteur est dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
AR	Activités rurales non agricoles	Espace destiné à recevoir des activités équines et des chenils faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
ALL	Activités légères de Loisir	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir (terrain de sport, espace de pêche, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
ALC	Activités culturelles et de loisirs	Espace destiné à recevoir des activités culturelles et de loisirs (mariage, concerts, évènement, ...) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
AE	Espace économique	Ce secteur est dédié aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
AH	Espace dédié à l'habitat en campagne	Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

AT	Activités d'hébergements touristiques	Espace destiné à recevoir des constructions et installation en lien avec l'hébergement touristique, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

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

Dispositions applicables au secteur AA

Ce secteur est dédié à l'exercice des activités agricoles et abrite ainsi principalement les sièges et sites d'exploitation agricole. Ce secteur comprend également les habitations isolées (habitations de tiers) ainsi que les groupements d'habitations isolés.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AA1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone AA, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AA2.

ARTICLE AA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,

- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- Les bâtiments agricoles :

Les constructions, installations et ouvrages à destination des activités agricoles et pastorales nécessaire à l'exploitation agricole, ainsi que ceux liés au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

- Les logements de fonction :

Les constructions à usage de logement de fonction (à usage d'habitation) strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sont autorisées sous réserve que :

- l'activité agricole nécessite la présence permanente sur l'exploitation (élevage, travail le week-end et/ou la nuit, accueil à la ferme par exemple) ;
- le logement ne conduise pas au mitage de l'espace agricole, ainsi il est implanté au cœur du siège d'exploitation ou en continuité du noyau des bâtiments composant le siège d'exploitation et à une distance maximale de 95 mètres en tout point de la construction du bâtiment agricole le plus proche du siège d'exploitation concerné,
- un logement maximum sera autorisé par exploitation individuelle et deux logements maximum par siège d'exploitation sociétaire.

- Les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment ou d'un local accessoire repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit **à destination d'habitation uniquement**,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m²** à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,

- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

- Les extensions et les annexes à destination d'habitation :

Les bâtiments d'habitation existants et les logements de fonctions peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

La création ou l'extension d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux.
- que l'emprise au sol totale des annexes et extension d'annexes ne dépasse pas 80 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°2,
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°2,
- que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

La création d'une piscine est autorisée à condition :

- que l'emprise au sol maximale de la piscine (bassin) n'excède pas 50m²,
- l'emprise au sol générée par la création d'un abri de piscine (sur le bassin) soit inférieure à 80 m² (surface du bassin de maximum 50 m² comprise),
- de se situer à moins de 50 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache.

La création de serres (ou tunnel) à usage non professionnel :

- que l'emprise au sol d'une serre ne dépasse pas 60 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°2,
- avec un maximum de deux serres par unité foncière.
- de se situer à moins de 100 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances),
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire,
- que l'emprise au sol de l'extension se limite à :
    - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²,

- 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m² et 180m²,
- 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m².

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la production et/ou stockage d'énergies renouvelables et l'agrivoltaïsme :

Les équipements d'intérêt collectif liés à la production et/ou stockage d'énergies renouvelables et l'agrivoltaïsme sont autorisés à condition :

- que le projet permette l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain du projet. La compatibilité est appréciée par rapport aux activités effectivement exercées sur la zone concernée, ou qui auraient vocation à s'y développer.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AA3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

- Emprise au sol

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE AA4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi

de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AA5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages. Les plantations nouvelles devront respecter les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage »

L'implantation de panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques) et trackers au sol sont autorisés sous condition :

- que les panneaux et trackers soient liés à une construction existante et situés à une distance maximale de 30 mètres avec la construction principale
- qu'il s'agisse de panneaux et trackers autonomes relevant d'un usage domestique,
- que l'emprise au sol générée par l'implantation du ou des panneaux et trackers ne dépasse pas 10% de la surface de plancher de la construction à compter de la date d'approbation de la modification n°2
- que les panneaux soient intégrés dans leur environnement et ne génèrent pas de nuisances.
- que la hauteur des trackers ne soit pas supérieure à 3m.

ARTICLE AA6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AA7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AA8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur AP

Espace agricole à proximité des bourgs ou présentant des caractéristiques écologiques spécifiques. Ce secteur autorise l'exploitation des terres agricoles mais interdit la création de toutes nouvelles constructions et installations agricoles.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AP1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone AP, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AP2.

ARTICLE AP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et ouvrages liés à la sous-destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Seuls ces équipements collectifs sont autorisés en zone AP dès lors :
  - qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les travaux de mises aux normes (adaptation, réfection et extension) des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
    - Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.
    - Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
    - Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.
    - Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).
    - Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous. :

    - Concernant la création d'annexes des bâtiments d'habitation :
- l'opération projetée ne doit pas créer ou devenir un logement supplémentaire,
- elle devra se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux,
- l'emprise au sol totale des annexes ne dépassera pas 80 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
- la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.
    - Concernant l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation :
- l'extension mesurée ne s'implantera pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggravera un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances),
- cette extension ne conduira pas à la création d'un logement supplémentaire,
- que l'emprise au sol de l'extension se limite à :
    - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²,
    - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m² et 180m²,
    - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m².

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AP3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

- Emprise au sol

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE AP4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

La hauteur maximale des clôtures liées aux constructions à usage d'habitation est fixée à 2,50 mètres.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AP5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE AP6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AP7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AP8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur AD

Ce secteur est dédié aux équipements collectifs et d'intérêt général dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AD1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone AD, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AD2.

ARTICLE AD2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,

- que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics relevant des sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Les constructions et installations de la sous-destination établissement de santé sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AD3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

La hauteur maximale des nouvelles constructions est définie par le point bâti le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi (confère illustration dispositions générales).

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

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

ARTICLE AD4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

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.

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AD5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE AD6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AD7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AD8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur AR

Espace destiné à recevoir des activités équines et des chenils dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AR1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone AR, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AR2.

ARTICLE AR2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,

- le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités équines ou liés aux chenils à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les constructions légères destinées à l'abri des animaux, pouvant être démontées sans altération durable du sol.
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, compatible avec la vocation de la zone, et que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les constructions légères destinées à l'abri des animaux, pouvant être démontées sans altération durable du sol.
- la création d'extension ou d'annexe aux constructions existantes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

– l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
– la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache et que la superficie cumulée des annexes n'excède pas 50% de la construction principale à laquelle elle se rattache.

- la construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

– qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
– qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance ,
– que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 100m².

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AR3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE AR4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

La hauteur maximale des clôtures liées aux constructions à usage d'habitation est fixée à 2,50 mètres.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AR5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE AR6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AR7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination

du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AR8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur ALL

Espace destiné à recevoir des activités légères de loisirs (terrain de sport, espace de pêche, etc.) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE ALL1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone ALL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article ALL2.

ARTICLE ALL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- les constructions légères ou installations, et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.), à l'entretien des espaces (cabane de jardin, locaux de stockage, …) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- la création d'extension ou d'annexe aux constructions existantes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :
    - l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
    - la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache et que la superficie cumulée des annexes n'excède pas 50% de la construction principale à laquelle elle se rattache.

- la construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :
    - qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
    - qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE ALL3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère

- Emprise au sol

L'emprise au sol des nouvelles constructions et annexes cumulées est limitée à 100 m² sur l'ensemble de la zone à la date d'approbation du PLUi.

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE ALL4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

La hauteur maximale des clôtures liées aux constructions à usage d'habitation est fixée à 2,50 mètres.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE ALL5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE ALL6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE ALL7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination

du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE ALL8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur ALC

Espace destiné à recevoir des activités culturelles et de loisirs (mariage, concerts, évènement, ...) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE ALC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone ALC, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article ALC2.

ARTICLE ALC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- Les constructions, les installations, les extensions des constructions existantes et les annexes à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de la sous-destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les changements de destination d'un bâtiment existant sous réserve :
    - que ce changement de destination soit à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
    - que la construction présente une qualité architecturale et ne soit pas exclusivement constituée de matériaux de fortune ou de récupération.
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous. :
    - Concernant la création d'annexes des bâtiments d'habitation :
        - l'opération projetée ne doit pas créer ou devenir un logement supplémentaire,
        - elle devra se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux,
        - l'emprise au sol totale des annexes ne dépassera pas 80 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
        - que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
        - la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.
    - Concernant l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation :
        - l'extension mesurée ne s'implantera pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggravera un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances),
        - cette extension ne conduira pas à la création d'un logement supplémentaire,
        - que l'emprise au sol de l'extension se limite à :

- 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m^2,
- 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m^2 et 180m^2,
- 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m^2.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE ALC3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère

- Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE ALC4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

La hauteur maximale des clôtures liées aux constructions à usage d'habitation est fixée à 2,50 mètres.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE ALC5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE ALC6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE ALC7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE ALC8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite. Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment) lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur AE

Ce secteur est dédié aux activités économiques existantes et isolées en campagne du secteur secondaire qui nécessitent d'être accompagnées ou confortées, dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AE1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone AE, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AE2.

ARTICLE AE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- La création de nouvelles constructions

Les constructions, installations et ouvrages à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, de commerce de gros et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.

- Les extensions et les annexes des constructions

La création d'extension ou d'annexe sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
- la création d'annexes est autorisée à condition que la superficie cumulée des annexes ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elles sont liées à la date d'approbation du PLUi.

- Logement de fonction ou local de gardiennage

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage est autorisée à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- qu'il soit intégré dans le volume de la construction principale,
    - que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

- ICPE

La création d'installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AE3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de la surface de la zone.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE AE4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AE5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE AE6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et deux roues (de même que les aires d'évolution nécessaires) correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AE7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AE8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur AH

Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation à vocation d'habitat doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AH1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone AH, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article AH2.

ARTICLE AH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,

- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- La création de nouvelles constructions

Les résidences démontables sont autorisées sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'il s'agisse d'un comblement du hameau et qu'elles ne conduisent pas à l'extension urbaine du hameau. Enfin, la construction projetée ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

- Les extensions et les annexes des constructions :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

La création d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire,
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux.
- que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 80 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
- que la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions principales à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances) ,
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire,
- que l'emprise au sol de l'extension se limite à :
    - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m^2,
    - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m^2 et 180m^2,
    - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m^2 ;
    - que l'emprise au sol ou la surface de plancher des habitations soit limitée à un total de 220m^2 après extension.

- Les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à destination d'habitation uniquement,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m^2** à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AH3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite

d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est définie par le point bâti le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

- Emprise au sol

L'emprise au sol ou la surface de plancher des habitations est limitée à un total de 220m² après extension.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 80m².

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE AH4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

La hauteur maximale des clôtures liées aux constructions à usage d'habitation est fixée à 2,50 mètres.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AH5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE AH6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AH7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes:

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AH8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur AT

Espace destiné à recevoir des constructions et installation en lien avec l'hébergement touristique, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE AT1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Dans l'ensemble de la zone AT, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AT2.

ARTICLE AT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement hôtelier et touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique (campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

La création d'extension ou d'annexe aux bâtiments d'habitation existant dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
- la création d'annexes est autorisée à condition que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache et que la superficie et que la superficie cumulée des annexes n'excède pas 50% de la construction principale à laquelle elle se rattache.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 100m^2.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AT3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE AT4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur (rue ou îlot bâti) et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE AT5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE AT6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE AT7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE AT8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables aux zones naturelles



Art R151-24 : Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Extrait du rapport de présentation :

Secteur	Correspondance	Description
N	Activité naturelle	Secteur naturel qui recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.
NP	Espace naturel protégé	Secteur naturel recouvrant les captages d'eau (périmètre sensible).
NC	Espace recouvrant les carrières	Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des *dispositions* générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34.
NL	Activités de loisir et tourisme	Espace destiné à recevoir des activités de loisir et de tourisme de grande ampleur faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NLL	Activités légères de loisir	Espace destiné à recevoir des activités légères de loisir, (terrain de sport, espace de pêche, etc.) faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NT	Activités d'hébergement touristique	Espace destiné à recevoir des constructions et installation en lien avec l'hébergement touristique, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NF	Activités forestières /sylvicoles	Espace naturel faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des plans simples de gestion faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.
NH	Espace dédié à l'habitat en campagne	Ce secteur recouvre les hameaux faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

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

Dispositions applicables au secteur N

Secteur naturel qui recouvre les espaces à protéger en raison de leur(s) qualité(s) environnementale(s) et/ou écologique(s) et/ou paysagère(s). Ce secteur peut comprendre des habitations isolées.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE N1: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à destination d'habitation uniquement,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m²** à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances) ,
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire,
- que la superficie de l'extension se limite à :
  - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m²,
  - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m² et 180m²,
  - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m².

La création ou l'extension d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux.
- que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 80 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,

- que l'emprise au sol d'une annexe et extension d'annexes ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°2,
- que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache.

La création d'une piscine est autorisée à condition :

- que l'emprise au sol maximale de la piscine (bassin) n'excède pas 50m²,
- l'emprise au sol générée par la création d'un abri de piscine (sur le bassin) soit inférieure à 80 m² (surface du bassin de maximum 50 m² comprise),
- de se situer à moins de 50 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache.

La création de serres (ou tunnel) à usage non professionnel :

- que l'emprise au sol d'une serre ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation de la modification n°2,
- avec un maximum de deux serres par unité foncière.
- de se situer à moins de 100 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache.

L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions agricoles existantes dans le cadre d'une mise aux normes est autorisée. Les constructions nouvelles agricoles sont autorisées sous condition d'être liées à un siège d'exploitation existant et d'être nécessaires à cette activité.

- Les équipements d'intérêt collectif liés à la production et/ou stockage d'énergies renouvelables :

Les équipements d'intérêt collectif liés à la production et/ou stockage d'énergies renouvelables sont autorisés à condition :

- que le projet permette l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain du projet. La compatibilité est appréciée par rapport aux activités effectivement exercées sur la zone concernée, ou qui auraient vocation à s'y développer.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des annexes aux constructions d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

- Emprise au sol

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE N4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE N5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages. Les plantations nouvelles devront respecter les listes d'essences végétales préconisées et interdites, et les principes de plantation présents dans l'OAP « Bocage »

ARTICLE N6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des

déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE N8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

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

technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NP

Secteur naturel recouvrant les milieux naturels et les captages d'eau (périmètre sensible).

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NP1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone NP, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NP2.

ARTICLE NP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

Les aménagements, constructions et installations liés et nécessaires aux équipements collectifs liés au traitement et à la valorisation de l'eau potable sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

CHAPITRE 2: QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NP3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

- Emprise au sol

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NP4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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.

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NP5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NP6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NP7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NP8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment)

lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NC

Ce secteur est réservé aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols dans le respect des dispositions générales des articles R151-22, R151-24 et R151-34.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NC1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone NC, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NC2.

ARTICLE NC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations de la sous-destination industries.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,

- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

L'ouverture et l'extension de zone dédiée à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols, ainsi que les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie nécessaires à cette activité, et leur extension, sous réserve que :

- la réglementation en vigueur soit respectée,
- les travaux envisagés n'aggravent pas les nuisances ou ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les exhaussements et affouillements, sous réserve d'être liés à l'exploitation et à la valorisation des sous-sols.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage est autorisée à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- qu'il soit intégré dans le volume de la construction principale,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m² de surface plancher.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NC3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

- Emprise au sol

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NC4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NC5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NC6 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NC7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des

déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NC8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

Par ailleurs, des dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être, dans la mesure du possible, mis en place pour des usages non sanitaires (arrosage espaces verts notamment)

lors de toute nouvelle opération d'aménagement ou de construction de logements collectifs, ainsi que pour toute construction de bâtiment public ou d'activités.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NL

Espace destiné à recevoir des activités de loisir et de tourisme de grande ampleur faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NL1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Dans l'ensemble de la zone NL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NL2.

ARTICLE NL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement hôtelier et touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique, (campings, gîtes, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

Les constructions, installations et aménagements à destination de restauration.

La création d'extension ou d'annexe aux bâtiments d'habitation existant dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
- la création d'annexes est autorisée à condition que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache et que la superficie cumulée des annexes n'excède pas 50% de la construction principale à laquelle elle se rattache.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
    - que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 100m².

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NL4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur (rue ou îlot bâti) et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NL5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NL6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NL7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NL8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NLL

Espace destiné à recevoir des activités légères de loisirs (terrain de sport, espace de pêche, etc.) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NLL1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone NLL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas admises par l'article NLL2.

ARTICLE NLL2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement, notamment aux zones humides. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Sont autorisés sous conditions :

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existants à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

Les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ou à l'exploitation du trafic ferroviaire.

Sont également admis :

- les constructions légères ou installations, et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public (cheminements piétons, sanitaires, etc.), à l'entretien des espaces (cabane de jardin, locaux de stockage, …) et à l'animation du site (jeux de plein air, mobilier de pique-nique, etc.) dans la mesure où leur volume bâti s'intègre harmonieusement dans le site.
- la création d'extension ou d'annexe aux constructions existantes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :
  - l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
  - la hauteur maximale des annexes n'excède pas 4 mètres au faîtage d'un toit à pente ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère en cas de toit plat/toit-terrasse, sans excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache et que la superficie cumulée des annexes n'excède pas 50% de la construction principale à laquelle elle se rattache.

- la construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :
  - qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
  - qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NLL3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 4 mètres au sommet du plan vertical ou à l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère

- Emprise au sol

L'emprise au sol des nouvelles constructions et annexes cumulées est limitée à 100 m² sur l'ensemble de la zone à la date d'approbation du PLUi.

L'extension des constructions existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NLL4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, teinte) respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

La hauteur maximale des clôtures liées aux constructions à usage d'habitation est fixée à 2,50 mètres.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NLL5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques, qui n'ont pas pour objet de masquer les bâtiments agricoles ou d'activités économiques de grands volumes, sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NLL6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3: EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NLL7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des

déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NLL8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

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

technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NT

Espace destiné à recevoir des constructions et installation en lien avec l'hébergement touristique, faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1: AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NT1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRi (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

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.

Dans l'ensemble de la zone NT, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NT2.

ARTICLE NT2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifiée régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement hôtelier et touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.

Les constructions, installations et aménagements à destination d'hébergement touristique (campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, etc.).

La création d'extension ou d'annexe aux bâtiments d'habitation existant dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme suivantes :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale est autorisée à condition que la superficie totale de l'extension ne dépasse pas 30% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle elle se rattache à la date d'approbation du PLUi,
- la création d'annexes est autorisée à condition que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache et que la superficie et que la superficie cumulée des annexes n'excède pas 50% de la construction principale à laquelle elle se rattache.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage à condition :

- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
- qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance,
- que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage ne dépasse pas 100m^2.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NT3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 30% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NT4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur (rue ou îlot bâti) et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NT5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NT6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NT7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NT8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NF

Espace naturel faisant l'objet d'une activité sylvicole et d'une gestion spécifique, il couvre notamment les espaces couverts par des plans simples de gestion dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NF1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone NF, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NF2.

ARTICLE NF2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

Les aménagements, constructions et installations de la sous-destination « exploitation forestière », à la condition qu'ils soient liés et nécessaires aux activités sylvicoles et à la valorisation des boisements sous réserve qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère du site.

La construction d'un logement de fonction ou d'un local de gardiennage est autorisée à condition :

- que l'activité sylvicole nécessite la présence permanente sur l'exploitation ;
- qu'il n'en existe pas déjà un sur l'unité foncière,
    - qu'il soit strictement lié à une fonction de gardiennage ou surveillance, que la surface de plancher affectée au logement ou au local de gardiennage demeure accessoire par rapport à celle affectée à l'activité, dans une limite de 70 m^2 de surface plancher.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NF3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 10% de l'unité foncière.

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NF4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NF5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NF6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NF7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

Acces

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NF8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

Dispositions applicables au secteur NH

Cette zone abrite les écarts faisant l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). Ce secteur recouvre certains hameaux proches des bourgs dont l'urbanisation à vocation d'habitat doit être accompagnée dans le respect des dispositions prévues par l'article L 151-13 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDITES OU AUTORISES

ARTICLE NH1: DESTINATION ET SOUS DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES

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.

Dans l'ensemble de la zone NH, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NH2.

ARTICLE NH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES OU SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, installations et ouvrages ne doivent ni porter atteinte au développement des activités agricoles ni à l'environnement dont plus particulièrement les zones humides dans le respect notamment de la loi sur l'eau. Elles doivent également respecter les conditions de distances réglementaires.

Les constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration paysagère et dès lors :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que :

- de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, des milieux naturels et aux activités agricoles,
- le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone.

Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides.

Les aménagements, constructions et installations nécessaires à la sécurité des biens et des personnes (risques naturels et technologiques).

SONT EGALEMENT AUTORISES SOUS CONDITION :

- La création de nouvelles constructions

Les nouvelles constructions à destination d'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un comblement du hameau et que les nouvelles constructions ne conduisent pas à l'extension urbaine du hameau. Enfin, la construction projetée ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes (respect des règles de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles : article L. 111-3 du code rural) ou pour la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Les résidences démontables sous réserve qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs et qu'elles se situent à plus de 150 mètres des bâtiments d'exploitation agricole.

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. A cet effet, les extensions et annexes devront respecter les règles d'urbanisme ci-dessous.

L'adaptation, la réfection et l'extension mesurée de la construction principale à usage d'habitation est autorisée à condition :

- que l'extension mesurée ne s'implante pas au sein d'un périmètre de réciprocité ou n'aggrave un périmètre de réciprocité (respect des inter-distances) ,
- que cette extension ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire,
- que la superficie de l'extension se limite à :
    - 50% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m^2,
    - 30% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est comprise entre 100 m^2 et 180m^2,
    - 20% de l'emprise au sol totale de la construction principale à la date d'approbation du PLUi pour les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 180 m^2.

La création d'annexes est autorisée à condition :

- que l'opération projetée ne crée pas ou ne devienne pas un logement supplémentaire
- de se situer à moins de 30 mètres en tout point de la construction principale à laquelle elle se rattache et sur l'unité foncière ou à 50 mètres dans le cas d'une annexe dédié à l'abri d'animaux.

- que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 80 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
- que l'emprise au sol d'une annexe ne dépasse pas 40 m² à compter de la date d'approbation du présent PLUi,
- que la hauteur maximale des annexes n'excède la hauteur du point le plus haut de la construction principale à laquelle elle se rattache.

- Les changements de destination :

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme ou d'un local accessoire est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé sous réserve :

- que le changement de destination soit à destination d'habitation uniquement,
- que l'emprise au sol avant changement de destination de la construction ne soit pas inférieure à **80 m²** à la date d'approbation du PLUi,
- que la construction présente une **qualité architecturale** et ne soit pas exclusivement constitué de matériaux de fortune ou de récupération,
- que le bâtiment ne soit pas inclus dans un périmètre sanitaire.

CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NH3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation de la construction

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.

- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLUi et mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement, les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies ou en retrait dès lors qu'elles n'engendrent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation routière.

- Hauteur de la construction

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des extensions ne peut excéder le point le plus haut de la construction à laquelle elle se rattache.

Lorsque la rue présente une pente supérieure ou égale à 10% la façade sur rue est découpée en plusieurs tronçons, la hauteur étant alors mesurée dans l'axe de chaque tronçon.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder deux étages avec un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur rez-de-chaussée.

Pour les autres constructions :
La hauteur maximale des nouvelles constructions est définie par le point bâti le plus haut des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi (confère illustration).

- Emprise au sol

L'emprise au sol ou la surface de plancher des habitations est limitée à un total de 220m² après extension.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 80m².

L'emprise au sol devra permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle (confère chapitre 3 de la présente zone sur les équipements et réseaux).

ARTICLE NH4 : QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Aspects 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 de bâti ancien d'intérêt patrimonial devront être compatibles avec le caractère architectural originel de la construction (confère dispositions générales).

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

- Façades

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

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit. Les bardages et les enduits sur les façades en pierre apparente et en bon état sont interdits.

Pour les constructions à usage d'habitation ainsi que leur extension et annexe :

La tonalité des matériaux employés ou des peintures extérieures devra rester en harmonie avec celle de l'ensemble du secteur (rue ou îlot bâti) et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. L'emploi de couleurs vives en façade est autorisé à condition qu'elles soient utilisées avec parcimonie et qu'elles soient en harmonie avec les autres teintes des constructions avoisinantes.

- Toiture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les couvertures des toits à pente emploieront des matériaux de teinte et de forme similaires à l'ardoise ou à la tuile plate de teinte terre cuite.

- Clôtures

Les clôtures, dont les portails, (forme, matériaux, teinte) doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et les constructions avoisinantes. Pour les secteurs concernés par la traversée de routes départementales ou voies communales : afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être limitée en hauteur.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierre devront être remis en état ou conservées. Leur éventuelle démolition sera strictement limitée au besoin de la construction.

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

Les clôtures seront composées uniquement de dispositifs à claire-voie.

Les clôtures végétales mono spécifiques sont interdites.

ARTICLE NH5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies végétales mono spécifiques sont interdites, ainsi que les haies végétales créant un masque visuel et permanent, susceptible de nuire à la qualité des paysages.

ARTICLE NH6 : STATIONNEMENT

Non réglementé

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE NH7 : DESSERTE PAR LES VOIES DE CIRCULATION

ACCES

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

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

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 expresse ou voie de contournement (confère le Règlement de Voirie Départemental).

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.

La largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, en matière de gabarit de voie, de retournement pour les voies en impasse, et d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

RESTRICTION D'ACCES

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes expresses et itinéraires importants, sauf accord express du gestionnaire de la voie. Cette disposition s'applique hors agglomération aux voies suivantes :

- L'A81 (axe Rennes – Le Mans) traversant la commune de Blandouet-Saint-Jean, Vaiges et Thorigné-en-Charnie.
- La RD 57 (axe Laval – Le Mans), située sur les communes de Vaiges et Blandouet-Saint-Jean.
- La RD 35 (axe Mayenne - Saint-Pierre-sur-Orthe), située sur les communes de Hambers, Bais, Izé, Saint-Martin-de-Connée et Saint-Pierre-sur-Orthe.

RECULS EN BORDURE DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES AGGLOMERATIONS

Les secteurs ci-dessous sont soumis aux dispositions de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme qui impose un recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres par rapport à l'axe des voies ayant le statut de « routes à grande circulation » :

- L'axe de L'A81 (axe Rennes-Le Mans),
- L'axe de la RD 57 (Axe Laval-Le Mans),
- La RD35 (axe Mayenne-Saint-Pierre-sur-Orthe)

RECULS EN BORDURE DES VOIES DEPARTEMENTALES EN APPLICATION DU REGLEMENT DE LA VOIRIE DEPARTEMENTAL ET DE L'ARTICLE L151-18 DU CODE DE L'URBANISME

Les marges de recul sont les suivantes :

- Pour les RD 20, RD 32 et RD 35 et le contournement d'Evron 20 mètres par rapport à l'emprise publique de la voie,
- Pour les RD 7, RD 9, RD 24, RD 166 et RD 125, 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.

Se référer à l'annexe du présent règlement sur le classement des routes départementales.

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 réseaux et ouvrages d'intérêt public,

ARTICLE NH8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE ET DEFENSE 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 des dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

- 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.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

En l'absence de réseau collectif : dans les secteurs voués, d'après le zonage d'assainissement collectif, à être desservis par le réseau public collectif d'assainissement, dans l'attente que le service gestionnaire du service public d'assainissement soit en capacité de réaliser la desserte, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectif réglementaires et conformes à la réglementation en vigueur.

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.

- Eaux pluviales

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

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou piégées/stockées par des dispositifs appropriés sur la parcelle. En d'autres termes, il faudra que le pétitionnaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique avérée et justifiée lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme.

Si la nature du sol, la présence d'un risque de cavité souterraine ou d'une susceptibilité de nappes sub-affleurante ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement pourra être éventuellement autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation de structures réservoirs…) et restitution à débit contrôlé.

Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées à la réalisation des aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ceci en adéquation avec le règlement d'assainissement pluvial en vigueur.

Toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

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

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, etc.) doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique avérée. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique avérée. Éventuellement, les câbles peuvent être encastrés en façade des immeubles pour les parties construites en continu.

Toute construction nouvelle, à l'exception des constructions annexes et des constructions à destination agricole et sylvicole, 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.

