Commune de

TERRANJOU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 21 septembre 2026
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à TERRANJOU,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 07/07/2025
APPROUVÉ LE : 21/09/2026

Dossier 21054915
09/09/2026

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Rue des petites granges
Zone Ecoparc
49400 Saumur
02 41 51 98 39

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Commune de

TERRANJOU

Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

Version	Date	Description
Règlement écrit	09/09/2026	

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Lexique 5

CHAPITRE 1 LES DISPOSITIONS GENERALES ET REGLES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES 10

1.1 Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU 11
1.1.1 Dérogations 11
1.1.2 Demande de permis de démolir 11
1.1.3 Défrichements des terrains boisés non classés 12
1.1.4 Patrimoine archéologique 12
1.2 Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération 14
1.2.1 Présentation du schéma routier et des voies départementales 14
1.2.2 Accès sur voie départementale 14
1.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies départementales 14
1.2.4 Clôtures en bordure de route départementale 16
1.3 Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones 16
1.3.1 Dispositions relatives aux divisions foncières 16
1.3.2 Réalisation d'aires de stationnement 17
1.3.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées 22
1.3.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux 23
1.3.5 Dispositions relatives aux risques naturels 26
1.4 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique 28
1.4.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme 28
1.4.2 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme 28
1.4.3 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme 28
1.4.4 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme 29
1.4.5 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 29
1.4.6 Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme 30
1.4.7 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 31
1.4.8 Mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 32
1.4.9 Les espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme 32
1.4.10 Haies bocagères identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme 32
1.4.11 Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme 35
1.4.12 Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme 35
1.4.13 Elément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme 35
1.4.13 Secteur soumis aux risques de cavités identifié au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme 36

CHAPITRE 2 LA ZONE URBAINE 37

2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 38
2.1.1 Destinations et sous-destinations 38
2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 40
2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 41
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 41
2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 41
2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 45
2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions . 51
2.2.4 Stationnement 51
2.3 Equipements et réseaux 51

CHAPITRE 3 LA ZONE A URBANISER 52

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 53
3.1.1 Destinations et sous-destinations 53
3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 55

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de télétransmission : 28/09/2026
Date de réception préfecture : 28/09/2026

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 55
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 55
3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 55
3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions . 60
3.2.4 Stationnement 60
3.3 Equipements et réseaux 60

CHAPITRE 4. LA ZONE AGRICOLE 61

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 63
4.1.1 Destinations et sous-destinations 63
4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 66
4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 66
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 67
4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions 67
4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70
4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions . 76
4.2.4 Stationnement 76
4.3 Equipements et réseaux 76

CHAPITRE 5 LA ZONE NATURELLE 77

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités 78
5.1.1 Destinations et sous-destinations 78
4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités 80
5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale 80
5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 81
5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 84
5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions . 90
5.2.4 Stationnement 90
5.3 Equipements et réseaux 90

ANNEXES 91

Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme 92
Liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme 108

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Lexique

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

ACCES :

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE :

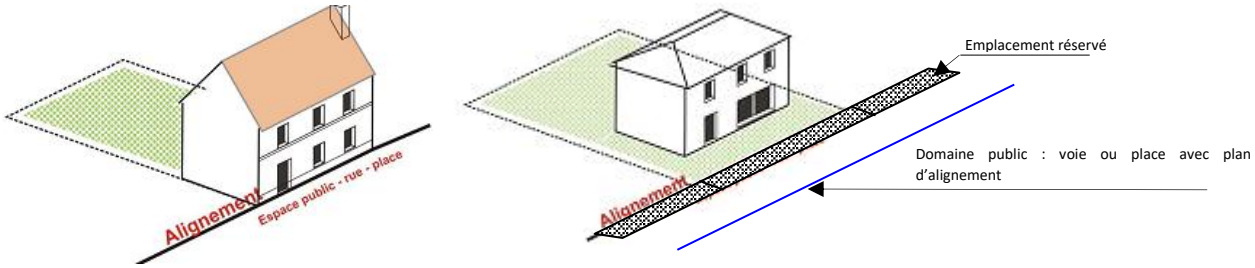
Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

AFFOUILLEMENT :

Action de creuser le sol.

ALIGNEMENT :

Limite commune entre la propriété privée et les voies publiques ou privées et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile. Il peut résulter soit d'un état de fait (mur, clôture, borne), soit de l'approbation d'un plan d'alignement ou de l'inscription d'un Emplacement Réservé pour modifier la voie.



ANNEXES :

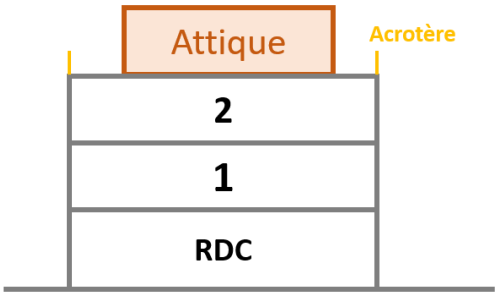
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. L'annexe est une construction détachée de la construction principale (réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels...). Dans le cas d'une annexe d'habitation, l'annexe ne vise pas à la création de logement supplémentaire.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Arbre dont le tronc a une circonférence minimum de 0,20/0,22 m mesurée à 1 m du sol.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

ATTIQUE : L'attique correspond au(x) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait d'1,80 mètre au moins des façades



BARDAGE :

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur les façades d'un bâtiment et la recouvrant.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close. A titre d'exemple, elle exclut les parcs photovoltaïques au sol.

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol détermine le rapport entre la surface occupée par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre des bâtiments et la surface de la parcelle.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante

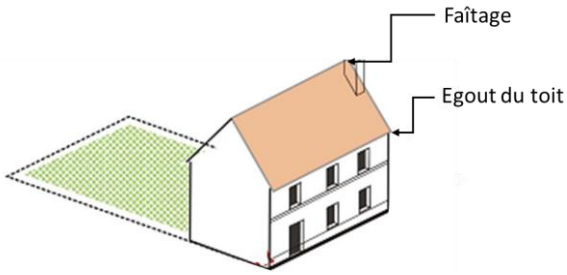
DESTINATIONS DES LOCAUX :

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

EGOUT DU TOIT :

L'égout du toit est la partie basse de la toiture.



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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.

Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol (CAA Douai du 27 juin 2013, n o 12DA00332).

EMPRISE PUBLIQUE :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public (que l'espace soit privé ou public) qui ne répondent pas à la notion d'équipement public : voies, places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes, etc.

ESPACE LIBRE :

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des constructions à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL :

Elévation du sol par remblai.

EXTENSION :

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

FAÇADE :

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

FAÎTAGE :

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR :

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au terrain naturel avant tout remaniement. Cette dernière se calcule par rapport au point le plus bas du terrain naturel.

LIMITE SEPARATIVE :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

REHABILITATION / RENOVATION :

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

RUINE :

Une ruine ne peut être considérée comme une construction existante.

Ne sont pas considérées comme ruine les constructions présentant 4 murs et les pignons avec un état satisfaisant (absence de fissure majeure, pas d'arbre de haute tige…) ne demandant pas d'intervention de construction sur le gros œuvre (intervention de renforcement uniquement)

SURFACE DE PLANCHER :

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

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

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière).

TERRASSE :

Les terrasses inférieures à 0,60m de hauteur ne sont pas réglementées dans ce présent règlement, excepté pour le calcul de coefficient d'imperméabilisation des sols.

TOITURE TERRASSE :

A l'opposé des toits à pans inclinés, la toiture « terrasse » se caractérise par son aspect parfaitement plat, ou du moins possède une pente si faible qu'elle est indiscernable à l'œil nu. On distingue généralement la toiture terrasse « non accessible » de la toiture terrasse « accessible »

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

VOIE :

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que l'espace soit public ou privé), 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. 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, chemins ruraux ...)

UNITE DE BOISEMENT :

Il s'agit d'un boisement d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles.

UNITE FONCIERE :

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Lorsqu'une limite de zone coupe une unité foncière, seule la partie de l'unité foncière à l'intérieur de la zone est prise en compte pour le calcul des différentes règles.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Chapitre 1 Les dispositions générales et règles s’appliquant à toutes les zones

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.1 Rappel des règlementations d'urbanisme s'appliquant nonobstant les dispositions du PLU

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1.1 Dérogations

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

1.1.1.1 Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme.

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (article R.152- 6 du code de l'urbanisme - dépassement de 30 cm maximum par rapport aux règles d'implantation des constructions contenues dans le règlement du PLU. De plus, l'emprise au sol qui est issue du dépassement peut être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le PLU) ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (article R152-7 du code de l'urbanisme - peut être autorisée jusqu'à 30 cm au-dessus de la hauteur maximale prévue par le règlement du PLU) ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (article R.152-6 du code de l'urbanisme).

Les constructions doivent être achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de dérogation pour les travaux d'isolation des façades et ceux réalisés par surélévation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

La demande de dérogation doit être accompagnée, lors du dépôt du permis de construire, d'une note justificative, pour chaque dérogation, aux règles d'urbanisme sollicitée (modification de l'article R.431-31-2 du Code de l'urbanisme).

1.1.2 Demande de permis de démolir

Par délibération en date du 3 février 2025, l'obligation de déposer une demande de permis de démolir a été instaurée **sur l'ensemble du territoire de la commune** en application des dispositions de l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

En conséquence, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

Pour rappel, en application de l'article R 421-29 du code de l'urbanisme, sont cependant dispensés dans tous les cas de permis de démolir :

a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;

b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;

c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;

d) les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;

e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

1.1.3 Défrichements des terrains boisés non classés

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du i de l'article l. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « *est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.*

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre ».

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « *nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation.* » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier.

1.1.4 Patrimoine archéologique

Textes de référence :

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire.
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

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

Le Préfet de Région - DRAC doit être saisi systématiquement :

- Pour les zones d'aménagement concerté, par la personne publique ayant pris l'initiative de la création du secteur ;
- Pour les autres aménagements et travaux énumérés à l'article R. 523-9 du code du patrimoine.

Le Préfet de Région peut être également saisi pour :

- La réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du code du patrimoine ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine ;
- Les opérations mentionnées aux articles R. 523-7 et R. 523-8 du code du patrimoine.

Les personnes qui projettent de réaliser des constructions peuvent par ailleurs, conformément aux articles L. 522-4 et R. 523-12 du code du patrimoine, saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 du code du patrimoine sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.2 Dispositions spécifiques au domaine routier départemental hors agglomération

1.2.1 Présentation du schéma routier et des voies départementales

Les dispositions du Règlement de la voirie départementale du 29 avril 2019 fixent des conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public.

Le territoire communal est traversé par les voies suivantes :

- Routes principales de catégories 1 plus (RP1) : RD748, RD24
- Routes principales de catégories 2 plus (RP2) : RD748
- Autres routes départementales : RD199, RD83, RD125, RD167, RD70, RD90, RD114, RD127, RD208

Elle ne comporte pas de voie classée à grande circulation. Ces routes qui assurent la continuité d'un itinéraire à fort trafic, justifient de règles d'urbanisme particulières, ces voies sont règlementées au titre de l'article l. 111-6 du code de l'urbanisme (cf. bande d'inconstructibilité).

1.2.2 Accès sur voie départementale

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant accès sur une route départementale ou sur une voie communale à proximité d'un carrefour avec une route départementale, peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

1.2.3 Implantation des constructions par rapport aux voies départementales

Le classement des voies dans le règlement de voirie départementale :

- La voie classée dans le réseau structurant 1 est la RD24, RD748 (pour la partie entre Brissac et Notre Dame D'Allençon)
- La voie classée dans le réseau structurant 2 est la RD748.
- Les autres voies sont : RD208, RD167, RD125, RD83, RD70, RD90, RD114, RD199 et RD127.

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions, sauf exceptions présentées ci-dessous, doivent respecter une marge de recul de :

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Extrait du règlement de la voirie départementale

Hors agglomération :

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

■ Dispositions particulières

Sous réserve de l'avis du Conseil Départemental du Maine et Loire, ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer pour :

- les changements de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, à condition que l'accès présente les distances minimales de visibilité requises, si le bâti est desservi par une RD.
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental, les constructions doivent respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité). Cette distance correspond à la zone devant être dépourvue de tout obstacle risquant d'augmenter les conséquences corporelles d'une sortie de la chaussée. Elle est préconisée par le guide du SETRA intitulé « recommandations techniques pour la conception générale et la géométrie de la route – Aménagement des routes principales » ;
- les serres agricoles et les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes respectant un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité)
- l'implantation des éoliennes respectant le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « *Afin de garantir la sécurité et les conditions de circulation des usagers de la route: pour le réseau structurant et pour les routes départementales dont le trafic est supérieur à 2 000 véhicules par jour, une distance d'une fois la hauteur de l'éolienne (mât + pale) devra séparer l'éolienne de l'alignement des routes départementales, pour les routes départementales dont le trafic est inférieur à 2 000 véhicules par jour, les pâles ne pourront pas surplomber le domaine public routier départemental…* »
    - certains aménagements de type bassins de rétention des eaux pluviales, aires de stationnement végétalisées réservées aux véhicules légers peuvent être autorisés sous réserve de respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée et de proposer une intégration paysagère qualitative ;
    - les saillies peuvent être autorisées en application des dispositions de l'article 32 du règlement de voirie départementale ;
- les excavations et les exhaussements en bordure des routes départementales qui respectent les conditions des dispositions de l'article 37 du Règlement de Voirie Départementale.
- Toute autre projet rentrant dans le cadre des exceptions prévues dans le Règlement de Voirie Départementale.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.2.4 Clôtures en bordure de route départementale

Conformément à l'article 25 du règlement de la voirie départementale et 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 et l'utilisation de certains matériaux ou végétaux interdits.

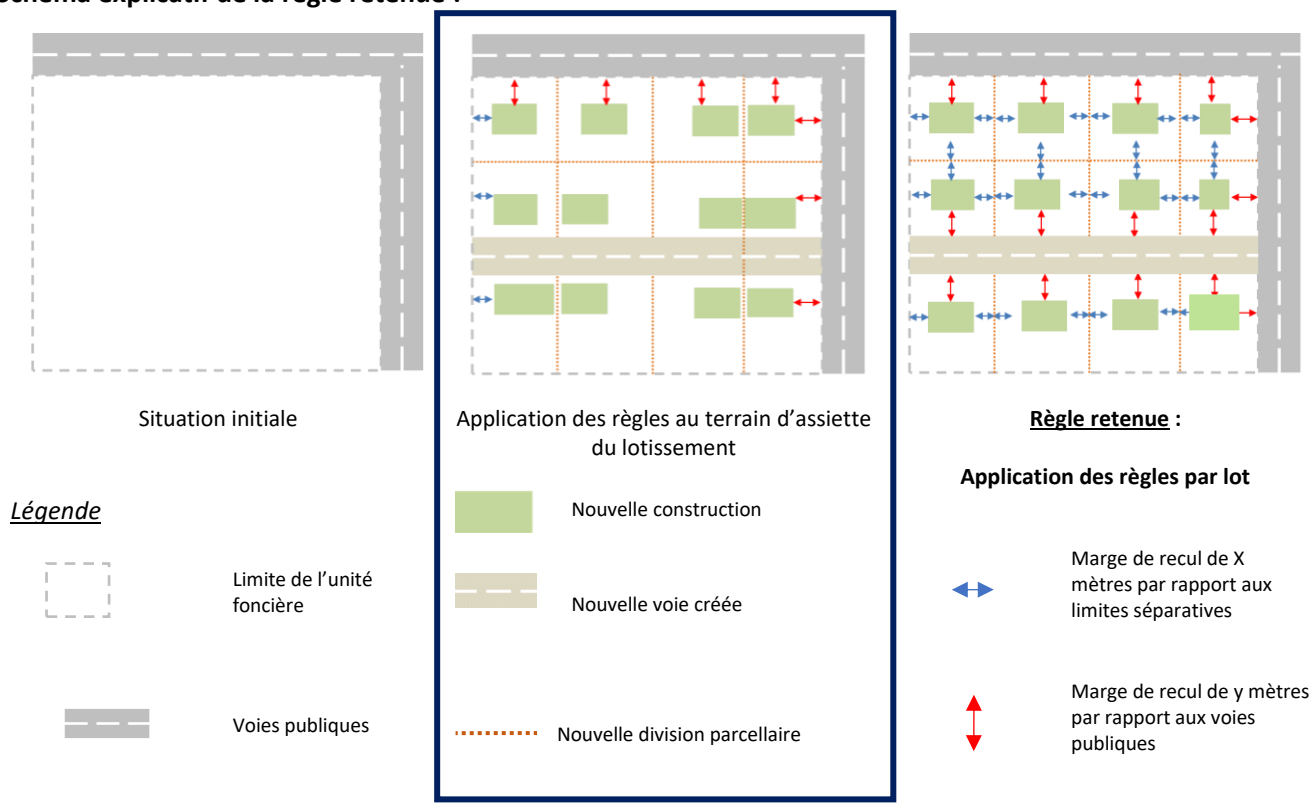
1.3 Dispositions règlementaires du PLU applicables à toutes les zones

1.3.1 Dispositions relatives aux divisions foncières

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (article R 151-21 du code de l'urbanisme, 3ème alinéa).

En conséquence, le règlement écrit et graphique du PLU sont appliqués au terrain d'assiette du lotissement et non par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent notamment au périmètre du lotissement et non à celui du lot.

Schéma explicatif de la règle retenue :



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.3.2 Réalisation d'aires de stationnement

1.3.2.1 Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation

■ Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il est arrondi au nombre entier inférieur dès lors que la première décimale est inférieure à 5 et au nombre entier supérieur dès lors que la première décimale est supérieure ou égale à 5. Cette modalité de calcul ne s'applique pas pour les établissements d'hébergement pour personnes âgées ; conformément à l'article R. 151-46 du code de l'urbanisme, « *lorsque le quotient donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte* ». Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigible est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions dans la mesure des possibilités techniques sur l'unité foncière.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à destination d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

Toutefois, dans tous les cas, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées est demandée.

- **pour les changements de destination et les travaux de réhabilitation :**

Lors de changement de destination et des travaux de réhabilitation, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement correspondant à l'accroissement des besoins en stationnement généré par le projet par rapport au stationnement existant en application des dispositions du présent chapitre.

En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :

« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

■ Modalités de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées et emprises publiques et sur le terrain d'assiette ou dans une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet à une distance maximale de 300 mètres. Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et doivent à minima correspondre aux besoins générés par la phase de l'opération en cours de réalisation.

1.3.2.2 Stationnement des véhicules

■ Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

■ Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Logement	Il est imposé à minima 2 places de stationnement par logement. A partir de 3 logements, il est imposé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 3 logements.
Pour les autres sous-destinations/destinations	Pour l'hébergement, le nombre de place de stationnement doit être proportionné aux besoins générés par le projet. Pour les constructions à destination de commerce et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou de bureau : Il est imposé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- **Dispositions spécifiques pour le stationnement pour les logements sociaux et l'hébergement des personnes âgées**

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

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires, conformément à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.

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

- **Régime dérogatoire inscrits dans le Code de l'Urbanisme**

<u>Dérogation si présence de véhicule propre en auto-partage</u>

Article L151-31 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

<u>Dérogation si augmentation du nombre de stationnement vélo</u>

Article L152-6-1 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

<u>Dérogation si présence de transport en communs en site propre ou guidé</u>

Article L151-35 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

Article L151-36 du Code de l'Urbanisme à la date du 17 mai 2022

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 23/09/2026

disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

1.3.2.3 Stationnement des vélos

Les normes applicables en matière de stationnement des vélos sont celles en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Pour information, à la date d'approbation du PLU, les dispositions suivantes sont en vigueur :

Article L151-30 du Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation.

Article L113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement. »

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Extrait de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	Sans objet	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Sans objet	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
- Ensemble d'habitation - (un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	10	Occupants	1 emplacement par logement
- Bâtiments à usage industriel ou tertiaire - constituant principalement un lieu de travail	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- Bâtiments constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	10	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	10	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté (pour l'application du II du R. 113-14)

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.3.3 Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Les surfaces non imperméabilisées correspondent à toutes les surfaces construites ou non qui permettent l'infiltration des eaux dans le sol en place. Les types d'espaces qui peuvent être intégrés dans ce décompte sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Le taux de non imperméabilisation (Ti) est déterminé de la manière suivante :

$$Ti = \frac{Somme\ des\ surfaces\ non\ imperméabilisées}{Surface\ totale\ de\ l'unité\ foncière} \text{ x } 100$$

Les surfaces non imperméabilisées sont calculées à partir des différents types d'espaces qui composent la parcelle = (surface de type a x coef. a) + (surface de type B x coef. B) + (surface de type C x coef. C)

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient exprimant la valeur pour l'infiltration de l'eau par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre compris entre 0 et 1 (surface équivalente à un espace de pleine terre : 1, surface sans valeur pour l'infiltration de l'eau : 0). Le coefficient dépend de la nature des surfaces ; il est précisé par types d'espaces dans le tableau ci-dessous.

Codification	Types d'espaces	Exemples	Coefficient exprimant la valeur pour l'espace par référence à celle d'un espace perméable
A	**Surfaces imperméabilisées**	enrobé, bitume, dalles minérales, ciment, toitures non végétalisées…	0
B	**Surfaces semi-perméables**	toitures ou stationnements végétalisées, gravier, sable, dalles (non minérales)…	0.5
C	**Surfaces perméables**	espaces verts, zones humides	1

A défaut de précision sur les matériaux, les stationnements, les accès, les allées et les terrasses seront considérés comme des surfaces imperméabilisées.

Le tableau suivant décrit les coefficients d'imperméabilisation proposées pour chaque zone urbanisable au PLU.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Zones du PLU	Coefficient d'imperméabilisation maximale imposé
Zones Urbanisées	
Ua	-
Ub	70%
Uh	70%
Uy	70%
Ue	70%
Ul	70%
Zones à urbaniser	
1AUh	70%

Ce coefficient d'imperméabilisation peut se traduire de manière concrète et compréhensible par tous comme un pourcentage d'espaces verts à maintenir :

Coefficient d'imperméabilisation	Pourcentage d'espaces verts (ou autres espaces perméables particuliers et collectifs)
70%	30%
70%	30%

1.3.4 Dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux

1.3.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil relatif au droit de passage, dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements envisagés.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

- **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères et présenter une largeur minimum de 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de télétransmission : 24/09/2026

aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- Les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- L'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

1.3.4.2 Desserte par les réseaux

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou d'opérations d'aménagement d'ensemble, l'enterrement des réseaux est imposé.

■ Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (déconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment (notamment pour les activités industrielles, ou artisanales) doivent être identifiés. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près de la source de risque.

■ Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans le cas d'une demande de rejet aux fossés départementaux, ces derniers doivent faire l'objet d'une demande et d'une approbation préalable auprès du département.

- **Au sein du zonage d'assainissement collectif (annexé au PLU) :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement, sauf dérogation du gestionnaire réseau.

Le raccordement des rejets non domestiques au réseau d'assainissement doit systématiquement faire l'objet d'un avis par le gestionnaire du réseau.

A défaut de la possibilité de desserte du projet par un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve d'être conforme à la règlementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

- **En dehors du zonage d'assainissement collectif :**

En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction nouvelle ou installation nouvelle devra prévoir un assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
079-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Hors zonage d'assainissement collectif, aucune parcelle peut prétendre à un raccordement sur un collecteur d'eaux usées, sauf dérogation du gestionnaire de réseau.

Eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en privilégiant les techniques alternatives au « tout tuyau ».

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

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.

Tout nouveau bâtiment doit disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte, lorsque ce dernier dessert le terrain, et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions techniques en vigueur et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet ou sur une autre unité foncière située à proximité.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

L'arrêté ministériel du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eau impropre à la consommation humaine pour les usages domestiques, en application de l'article R 1322-94 du code de la Santé Publique fixe les usages autorisés à partir des eaux de récupération :

- Eaux grises, pour le lavage du linge, le lavage des sols en intérieur et l'arrosage des jardins potagers ;
- Eaux grises issues des cuisines, pour les usages mentionnés à l'article R. 1322-92 du code de la santé publique ;
- Eaux issues des piscines à usage collectif, pour le lavage des sols en intérieur et l'arrosage de jardins potagers ;
- Eaux-vannes issues des toilettes, pour l'évacuation des excreta, l'arrosage des jardins potagers, le nettoyage des surfaces extérieures et l'arrosage des espaces verts à l'échelle des bâtiments au sens de l'article R. 1321-1-1 du code de la santé publique ;
- Eaux spéciales au sein des établissements de santé mentionnés à l'article L. 6111-1 du code de la santé publique, pour les usages mentionnés à l'article R. 1322-92 du même code.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. L'infiltration des eaux pourra être traitée par le biais d'une orientation des eaux de pluie vers une haie champêtre, une mare ou tout autre endroit végétalisé comme les noues ou jardins de pluie.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux de lavage des filtres sont déversées dans le système de gestion des eaux usées.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

Défense incendie

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Réseaux électriques, communications électroniques et télécommunication

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

Les réseaux aériens existants dans les voies doivent être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, peintes et adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux doivent être souterrains, dans la mesure du possible.

1.3.5 Dispositions relatives aux risques naturels

Le risque inondation

La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques mais dispose d'un Atlas Zone Inondable car elle est traversée par le Layon.

Dans tous les cas, les constructions et/ou aménagement réalisés ne doivent pas avoir pour conséquence d'augmenter l'exposition au risque des personnes.

Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Entre 2011 et 2015, le département du Maine-et-Loire a entrepris la réalisation d'atlas de cavités souterraines. Ce document n'a pas de valeur règlementaire et n'est pas une servitude d'utilité publique mais permet de mieux connaître les risques cavités à l'échelle de la commune de Terranjou.

Chacun des trois bourgs dispose d'une fiche détaillée précisant la nature du risque, elles sont annexées au présent PLU. Tout projet, qu'il soit soumis ou non au dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme préalable, doit prendre en compte ce risque.

Il est rappelé que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les risques suivants sont recensés :

- **Chavagnes :**
  - 21 indices de cavités recensées ;
  - Trois zones sont concernées : le bourg de Chavagnes, le village de Millé avec la présence de cavités sous voirie et au lieu-dit -La Rigaudière avec des caves abandonnées ;
  - Au niveau du bourg : Aléa faible au niveau des cavités et moyen concernant le risque d'affaissement ;
  - Au niveau de Millé : Zone d'aléa faible ;
  - Au niveau de la Rigaudière : Zone d'aléa moyen.

- **Martigné-Briand :**
  - De nombreux indices de cavités recensés sur la commune ;
  - Zone de risque localisée principalement en partie est de la commune et ponctuellement à l'ouest (La Chapelle-Saint-Martin) ;
  - Aléa faible qui prédomine dans plusieurs lieux-dits : La Vilaine, Sousigné, Les Loges, le bourg de Martigné-Briand, Maligné ;
  - Aléa moyen au nord-ouest de la commune (au niveau de la carrière) ;
  - Trois zones d'aléa élevé : au sud du lieu-dit des Loges, au niveau du parking du Château, au niveau du lit-dit de la Chapelle-Saint-Martin (habitats troglodytes).

- **Notre-Dame-d'Allençon :**
  - 1 indice de cavité recensé ;
  - Aléa faible

Le risque retrait et gonflement des argiles

Le territoire de la commune présente une sensibilité au risque de retrait-gonflement des argiles.

Depuis le 1er janvier 2020, dans les zones à exposition moyenne et forte :

- En cas de vente d'un terrain non bâti constructible et sauf exception mentionnée dans l'art L132-5, une étude géotechnique est obligatoirement fournie par le vendeur ;
- avant la conclusion du contrat de construction (ou la maîtrise d'œuvre) d'un ou de plusieurs immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de 2 logements, le maître d'ouvrage transmet l'étude géotechnique (mentionnée à l'art L132-5) aux constructeurs de l'ouvrage. Si cette étude n'a pas été fournie (vente du terrain antérieure au 1-01-2020), le maître d'ouvrage doit faire réaliser (a minima) cette étude géotechnique ;
- enfin, le constructeur de l'ouvrage est tenu lui de suivre les recommandations de l'étude géotechnique. Par contre, si l'étude géotechnique indique l'absence de risque due au retrait et gonflement des argiles, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.

Le risque sismicité

Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques. Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité : très faible, faible, modérée, moyenne, forte. Les constructeurs appliquent

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 23/09/2026

sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition au risque sismique

Le territoire de la commune est en parti concerné par le risque sismicité de niveau 2, faible et de niveau 3 modéré.

- En zone de niveau 2, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;
- En zone de niveau 3, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles. Elles sont différentes selon les matériaux de construction choisis.

Ces dispositions doivent être prises en compte au moment de la conception du projet de construction et une attestation de prise en compte de ce risque peut être nécessaire lors d'une demande d'autorisation de travaux.

1.4 Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

1.4.1 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifié au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

1.4.2 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme

Dans ce secteur, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées nonobstant les dispositions particulières du règlement de la zone.

Ceci inclut les carrières, l'accueil de matériaux inertes, les remblaiements et le recyclage, qui y sont autorisés.

1.4.3 Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés dans le plan de zonage est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Une annexe au règlement présente les bâtiments de caractère susceptibles de changer de destination en secteur A et/ou N qui ont été identifiés.

Conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme, l'autorisation concernant les changements de destination pourra être refusée pour des raisons de sécurité et notamment, la sécurité incendie. Dans tous

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

les cas, le projet sera soumis à l'avis de la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.4.4 Emplacements réservés identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du Code de l'Urbanisme.

1.4.5 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Des zones humides figurent sur le plan de zonage. Si des études avec des prospections de terrain permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus précise les zones humides impactées, c'est cette nouvelle délimitation qui est prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides doivent faire l'objet d'études préalables visant à la protection de ces dernières, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures d'évitement, de réduction et de compensation dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Dans les zones humides repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdites toutes constructions, installations, les affouillements et exhaussements de sol portant atteinte à l'intégrité de la zone humide.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
    - la sécurité des personnes ;
    - l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- les constructions ou aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées ;

En conformité avec la disposition 8B-1 du SDAGE Loire Bretagne, les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide identifiée sur le plan de zonage cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).

1.4.6 Secteur inondable identifié au titre du R151-31 et R151-34 du Code de l'Urbanisme

La commune est concernée par une zone inondable identifiée à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Layon. Elaborés par les services de l'Etat au niveau de chaque bassin hydrographique, les atlas des zones inondables (AZI) ont pour objet de rappeler l'existence et les conséquences des évènements historiques et de montrer les caractéristiques des aléas pour la crue de référence choisie, qui est la plus forte crue connue, ou la crue centennale si celle-ci est supérieure.

Au sein des secteurs inondables identifiés au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme, seuls les destinations, usages et affectations des sols suivants sont autorisés, sous réserves des dispositions du règlement de la zone et à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation :

- les reconstructions après sinistres des constructions, ouvrages, installation et/ou aménagements nécessaires à la gestion, à l'entretien, l'exploitation des terrains inondables, notamment par un usage agricole, ou pour des activités sportives ou de loisirs compatibles avec le risque inondation ;
- les extensions et les annexes des constructions à hauteur de 30% de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU sans création de nouvelle habitation ou de nouvel hôtels ou d'autres hébergements touristiques ;
- les aménagements liés à la mise en valeur des berges du Layon (par exemple, les installations sportives et de loisirs, cheminements, espaces verts, etc.) ;
- les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les travaux visant à la restauration des cours d'eau ou à la réduction du risque d'inondation ;
- les affouillements et les exhaussements du sol, nécessaires à l'exploitation agricole et forestière des terrains ou liés à un projet d'intérêt général ;
- les clôtures à condition qu'elles ne présentent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les projets devront veiller à ne pas augmenter, voire réduire la vulnérabilité des biens et personnes dans ces périmètres (choix des matériaux, prévision ou préexistence d'un rez-de-chaussée surélevé par rapport au terrain naturel et un niveau habitable au-dessus des plus hautes eaux connues pour chaque logement, etc.).

1.4.7 Réseaux hydrographiques identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des berges du réseau hydrographique reporté sur les documents graphiques du règlement.

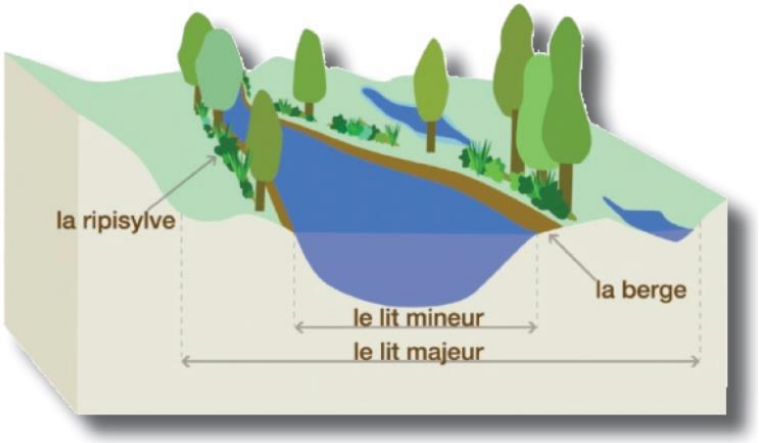


Schéma d'une berge et sa ripisylve (source : SAGE des Deux Morin)

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile à condition que leur implantation au bord d'un réseau hydrographique est le meilleur compromis entre les différents enjeux de sécurité publique et que sont mis en œuvre les conditions permettant d'en garantir le bon fonctionnement,
- les extensions de l'existant dans une limites de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Ces extensions devront être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge.
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.4.8 Mares identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres des mares reportées sur les documents graphiques du règlement.

En dehors des zones urbaines, les bâtiments doivent être éloignés d'un minimum de 10 mètres des mares reportées sur les documents graphiques du règlement.

Par exception, peuvent être autorisés sous conditions et sous réserve des dispositions plus contraignantes du règlement de la zone :

- les bâtiments nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les extensions, dans une limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU. Ces extensions doivent être privilégiées de manière à ne pas réduire la distance entre le bâtiment et la berge ;
- les bâtiments présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

1.4.9 Les espaces boisés classés au titre du L113-1 du code de l'urbanisme

En application des dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

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

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

1.4.10 Haies bocagères identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les haies alignement d'arbres et ou arbres identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Tous travaux ayant pour effet de supprimer tout ou partie de ces haies ou d'altérer leur(s) fonctionnalité(s) feront l'objet d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, il conviendra de démontrer l'absence de solution alternative sur le plan technique et de favoriser le scénario de moindre impact.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Sauf contrainte technique, les bâtiments, voiries et réseaux divers doivent être éloignés d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignements d'arbres reportés sur les documents graphiques du règlement. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige et arbres hôtes à insectes saproxyliques).

Des cartographies expliquant les fonctionnalités des haies sont présentées dans une annexe du règlement graphique. Les linéaires replantés à titre de compensation seront à leur tour identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les haies (cumulant 3 et 4 fonctionnalités de type hydraulique, hydrologique, écologique, paysagère et/ou socio-économique) les motifs d'exception à la conservation sont :

- les raisons d'hygiène et de sécurité ;
- ou la création d'un accès à une unité foncière agricole dans la limite maximale de 10 mètres de large.

Pour les haies (comportant 2 ou 1 fonctionnalité(s)), les motifs d'exceptions sont :

- les raisons d'hygiène et de sécurité ;
- la création d'un accès à une unité agricole dans la limite maximale de 10 mètres de large ;
- en cas de réalisation d'un aménagement, de la construction, de l'extension ou de l'annexe d'un bâtiment agricole ou industriel ou d'un équipement public, dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- en cas de réorganisation du parcellaire agricole.

L'arrachage des haies est soumis aux compensations précisées ci-dessous.

En cas d'arrachage des haies, il est exigé la plantation d'une haie équivalente composée d'essences locales figurant sur la liste annexée « Liste d'essences pour la compensation des haies ». Il importe de retenir des essences composant déjà le maillage bocager caractérisant le site.

La haie replantée en compensation doit avoir, à minima, la même longueur et remplir les mêmes fonctionnalités que la haie arrachée. S'il n'est pas possible de définir un lieu permettant de regrouper les mêmes fonctions, la compensation peut s'effectuer par le biais de plusieurs haies, sur plusieurs secteurs, qui, au cumul représentent les mêmes fonctionnalités que la haie arrachée.

La compensation doit avoir lieu :

- sur la même unité foncière ;
- en cas d'impossibilité, sur terrain de gestion communale. Dans ce cas, la commune réalisera la plantation à la charge du pétitionnaire ;
- ou en cas d'impossibilité sur une autre unité foncière, après accord du propriétaire.

De plus, la compensation doit se faire de la manière suivante :

- Pour les haies à enjeux écologiques, en complétant les linéaires de haies bocagères existants afin de les reconnecter entre eux ou en reconnectant des espaces boisés entre eux ;
- Pour les haies à enjeux hydrologiques :
    - aux abords des cours d'eau ou des zones humides identifiés sur le règlement graphique du PLU ou,
    - en rupture de pente ou,

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- en connexion avec d'autres haies d'intérêt hydraulique existantes et identifiées au règlement graphique ;
- pour les autres haies, l'implantation sera déterminée afin de servir les mêmes enjeux que les linéaires arrachés.

Méthodologie de plantation de haie

Pour la plantation d'arbres et arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- le nombre de strates végétales composant la haie (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- la diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- la qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent) ;
- dans les zones identifiées au règlement graphique annexe identifiant les secteurs soumis à l'aléas du ruissellement, les haies seront implantées sur des talus pour limiter la vitesse d'écoulement de l'eau de ruissellement.

Les haies seront caractérisées par une densité végétale importante et par une hauteur minimale de 3,5 mètres ; elles permettront ainsi d'obtenir un écran végétal efficace.

La mesure s'appuiera dans un premier temps sur une dynamique naturelle. Dans ce cadre, aucun fauchage, ni élagage ne sera réalisé dans les secteurs concernés sur une bande large de 3 mètres à proximité d'une route. Les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation (voir figure ci-dessous).

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat	Fréquence régionale
Acer campestre L., 1753	Erable champêtre, Acéraille	indigène	TC
Cornus sanguinea L., 1753	Cornouiller sanguin	indigène	TC
Corylus avellana L., 1753	Noisetier, Avelinier	indigène	TC
Crataegus monogyna Jacq., 1775	Aubépine à un style	indigène	TC
Euonymus europaeus L., 1753	Bonnet-d'évêque	indigène	TC
Ilex aquifolium L., 1753	Houx	indigène	TC
Ligustrum vulgare L., 1753	Troène, Raisin de chien	indigène	TC
Lonicera periclymenum L., 1753	Chèvrefeuille des bois	indigène	TC
Prunus avium (L.) L., 1755	Prunier merisier, Cerisier	indigène	TC
Quercus robur L., 1753	Chêne pédonculé	indigène	TC
Sambucus nigra L., 1753	Sureau noir	indigène	TC
Ulmus minor Mill., 1768	Petit orme, Orme cilié	indigène	TC
Viburnum opulus L., 1753	Viorne obier,	indigène	C

Tableau 1. Liste des essences à utiliser pour les plantations de haies

Légende : AC : assez commune / C : commune / TC : très commune

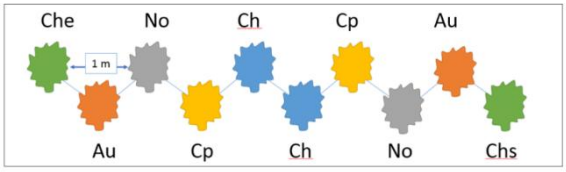


Figure 1. Exemple pour la plantation de haies/lisières

Che : *Chevrefeuille des bois (Lonicera periclymenum)*
No *: Noisetier Corylus avellana*
Au *: Aubépine à un style (Crataegus monogyna)*

Cp *: Chêne pédonculé (Quercus robur)*
Ch : *Charme (Carpinus betulus)*

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

1.4.11 Parcs et jardins identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au sein des parcs et jardins identifiés au titre du L 151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc ;
- Les constructions de moins de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- La hauteur maximale de ces constructions est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Les arbres de hautes tiges doivent être préservés. Leur abattage n'est autorisé que pour :

- Nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires (sur la base d'un diagnostic) ou de sécurité,
- Mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général (réalisation de voiries ou voies douces…).

1.4.12 Alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les arbres identifiés seront conservés sauf exceptions suivantes :

- État sanitaire ou mécanique de l'arbre ;
- Risque sanitaire pour les autres arbres ;
- Arbre portant atteinte aux biens et aux personnes ;
- Projet d'intérêt général ;

En cas d'abattage, l'arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même type (même essence ou même volumétrie à terme), replanté soit au même endroit, soit à proximité immédiate, ou au sein de la même unité foncière.

1.4.13 Elément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments du patrimoine bâti présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

1.4.13 Secteur soumis aux risques de cavités identifié au titre du R.151-31 du Code de l'Urbanisme

La nature du risque est précisée en annexe du PLU, ce dernier devra.

Il est rappelé que l'article R111-2 du code de l'urbanisme dispose que *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Chapitre 2 La zone urbaine

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

La zone urbaine correspond au tissu urbain de la commune. Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- **Le secteur Ua** qui correspond au tissu urbain ancien. C'est une zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat dense, de services et d'activités urbaines où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. Outre l'habitat, elle est destinée à accueillir équipements collectifs, commerces et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville, notamment en confortant l'attractivité de la centralité.
    - Il est composé d'un sous-secteur ayant vocation à accueillir des constructions de hauteur plus importante : **le sous-secteur Ua1**
- **Le secteur Ub** qui correspond aux extensions urbaines de la commune, souvent sous forme d'opérations d'ensemble affectées principalement à l'habitat pavillonnaire.
- **Le secteur Ue** qui correspond aux secteurs à vocation d'équipement.
- **Le secteur Uh** qui correspond aux villages/hameaux ayant vocation à être densifiés au sein de l'enveloppe urbaine existante.
- **Le secteur Ul** qui correspond au secteur urbain à vocation d'activités de loisirs.
- **Le secteur Uy** qui correspond aux extensions urbaines qui accueillent principalement les activités économiques.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone U comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

2.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

2.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua et Ua1	Ub	Ue	Uh	Ul	Uy
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓*	✓*	×	✓	×	✓*
	*Le développement des exploitations existantes est possible dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la vocation du secteur concerné. La création de nouvelles exploitations Agricole est interdite dans l'ensemble de la zone Urbaine.						
	exploitation forestière	×	×	×	×	×	×
Habitation	logement	✓	✓	×	✓	×	×
	hébergement	✓	✓	×	×	×	×
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓	✓	×	✓	×	✓
	restauration	✓	✓	×	×	✓	×
	commerce de gros	×	×	×	×	×	✓
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	×	✓	✓
	hôtels	✓	✓	×	×	×	×
	autres hébergements touristiques	✓	✓	×	×	×	×
	cinéma	✓	✓	×	×	×	×
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	×	✓	✓
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	×	×
	salles d'art et de spectacles	✓	✓	×	×	×	×
	équipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Ua et Ua1	Ub	Ue	Uh	Ul	Uy
	lieux de culte	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓ *	✓ *	✗	✗	✗	✓
	** Est admise la sous-destination industrie à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier.*						
	entrepôt	✗	✗	✗	✗	✗	✓ ✓
	bureau	✓	✓	✗	✗	✗	✗ ✗
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗	✗	✗	✗ ✗
	cuisines dédiées à la vente en ligne	✓	✓	✗	✗	✗	✗ ✓

2.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone U

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

En secteurs Ua, Ub, Ue, Ul

Sont également interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants

- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération à partir de 10 logements, un pourcentage égal ou supérieur

- à 8% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ou accession abordable sur les communes déléguées de Chavagnes-Les-Eaux et Notre-Dame-D'Allençon ;
- à 25% doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ou accession abordable sur la commune déléguée de Martigné-Briand.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

2.2.1.1 Emprise au sol

Il n'est pas prévu de disposition particulière.

2.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

En secteur Ua et Ub

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant sans dépasser R+2.

En secteur Ua1

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant sans dépasser R+3.

En secteur Uh

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale aux constructions voisines pour assurer une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti existant sans dépasser R+1 pour les constructions principales.

En secteurs Uy et Ul

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres du sol naturel à l'égout ou à l'acrotère.

Exceptions à la règle générale applicable à l'ensemble de la zone U :

Les règles de hauteurs présentées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- aux locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) ;
- aux adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ;
- aux constructions liées à l'activité agricole ;
- aux restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles ci-dessous incluent également les chemins ruraux.

■ En secteur Ua

Le long des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie.

■ En secteur Ub, Ue, Uy

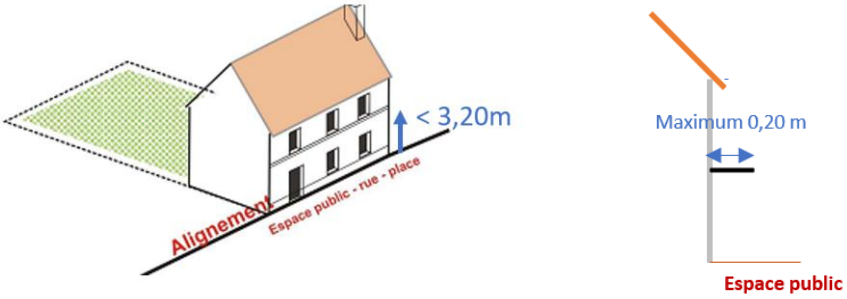
Le long des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

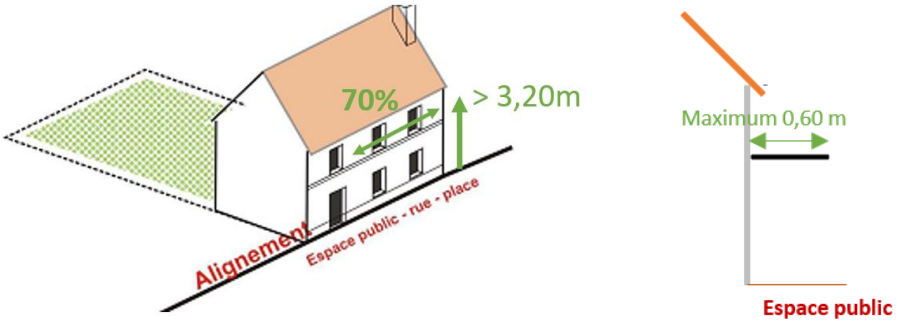
Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter dans une bande de 20 mètres comptabilisée depuis l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Des saillies peuvent être admises sur les voies publiques si elles ne dépassent pas 0.20 m par rapport au plan de la façade sur une hauteur inférieure à 3.20m.

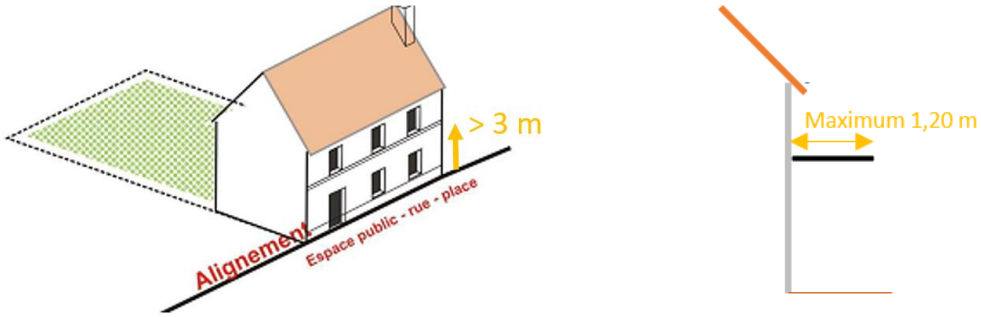
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026



Cette saillie peut être portée à 0.60 m sur une hauteur supérieure à 3.20 m et sur un linéaire inférieur ou égal à 70% de la longueur de la façade.



Des auvents d'une saillie au plus égale à 1.20 m situés à plus de 3.00 m de hauteur du trottoir peuvent être autorisés pour marquer les entrées des immeubles d'activités ou édifice publics.



Dans tous les cas, la création de saillies peut être refusée si par leur aspect, importance ou traitement proposés elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie.

Les saillies peuvent être réalisées sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires (autorisations d'urbanisme, autorisation de surplomb de l'espace public...).

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

En secteur Uh

Le long des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou projetées les bâtiments doivent s'implanter en fonction de l'implantation dominante des bâtiments existants du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur mesurée depuis l'alignement.

Exceptions à la règle générale applicables à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau ;
- Si le projet s'implante à l'alignement du front bâti existant à proximité immédiate au droit de la même voies publiques ou privées ou emprise publique ;
- Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies ;
- Pour les constructions liées à l'activité agricole ;
- Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidenté, altimétrie…) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant.

2.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

En secteurs Ua, Ua1, Ub et Uh

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 2 mètres.

Il n'y a pas de règlementation particulière dans les autres secteurs de la zone Urbaine.

En secteurs Uy, Ul et Ue

Non règlementé

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Exceptions à la règle générale applicables à l'ensemble de la zone U :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidenté, altimétrie…) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant.
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

2.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il est pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle doivent être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

L'orientation des constructions se fera, de préférence, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

2.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques ou privées et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

■ En secteurs Ua, Ub et Uh

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux disposés dans le nuancier du Maine et Loire.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les différenciations de teinte d'enduit se feront :
- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les bardages ne doivent pas présenter un aspect brillant.

Les bardages en bois doivent présenter un aspect naturel. L'utilisation de rondins, présentant un aspect étranger à la région, sont interdits.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques doivent s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…).

Dans tous les cas, les bardages devront présenter un aspect qualitatif afin de garantir l'insertion dans l'environnement existant. Par exemple l'aspect PVC ou composite est interdit.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² d'emprise au sol :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

En secteurs Uy et Ul

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Les façades respecteront les règles applicables aux secteurs Ua et Ub ou seront en matériaux industriels de qualité (par exemple le bardage en bac acier laqué en usine, les produits verriers, l'aluminium).

2.2.2.3 Les menuiseries

En secteur Ua, Ub et Uh

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs respectant le nuancier du Maine et Loire.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

Le ton bois est admis.

2.2.2.4 Les toitures

La couleur des matériaux devra être en cohérence avec l'environnement existant.

Lorsque la toiture est en pente, le revêtement des pentes de toitures devra présenter une teinte similaire à celui de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique pas si la toiture d'origine de la construction n'est pas en ardoise ou matériau similaire.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou d'aspect similaire sont interdites.

L'intégration des châssis de toit se fait dans la continuité des couvertures et la saillie est réduite au maximum. (Cf illustration ci-contre)

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Illustration :

■ En secteur Ua, Ub et Uh

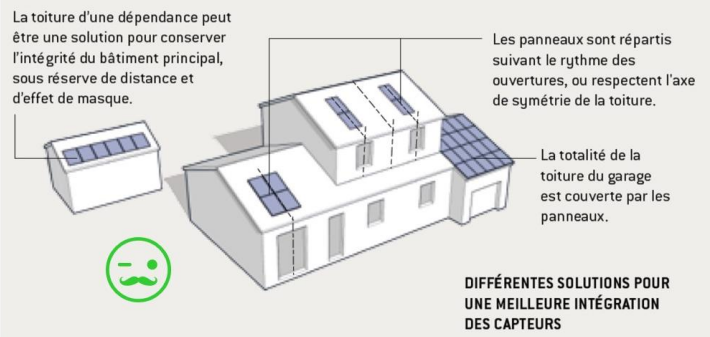
Les volumes principaux des bâtiments à destination d'habitation doivent présenter deux pentes minimums et une pente d'au moins 30°.

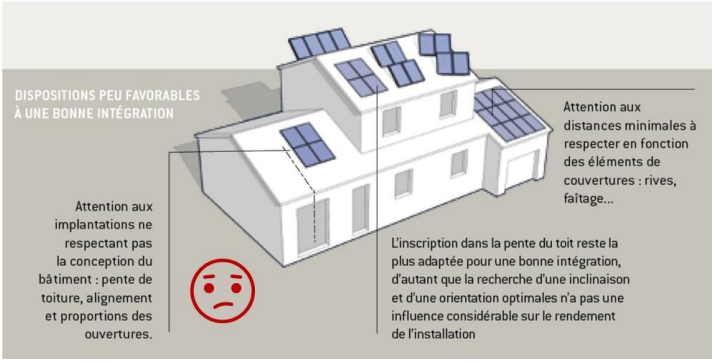
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires et les annexes.

Dans tous les cas, les toitures présentant une forme étrangère à l'architecture locale (par exemple pointe de diamant) sont interdites.

2.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés et être positionnés de préférence sur la partie haute du pan de toiture. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'accrotère.





Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

2.2.2.6 Clôtures

Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

■ En secteurs Ua, Ub et Uh

Dans tous les cas, il est autorisé :

- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à 2 mètres à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.
- une hauteur supérieure pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

Les murs réalisés en matériaux destinés à être recouverts devront être enduits des deux côtés du mur en respectant le nuancier du Maine et Loire.

- **Au droit des voies publiques ou privées et emprises publiques :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant.

- **Au droit des limites séparatives :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant.

Elles pourront être de type :

- mur plein,
- mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie,
- grillagée, doublée ou non d'une haie.

■ En secteurs Ue, Uy et Ul

En limite séparative et en limite de l'emprise publique les clôtures seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Dans tous les cas, les dispositifs de stockage ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils peuvent être masqués par un dispositif de clôture.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Exemples de clôtures :

Mur plein

Mur d'une hauteur de 1 mètre

Mur bahut surmonté d'une ferronnerie

Mur surmonté d'un dispositif à claire voie

Mur surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie

Haie vive

Haie vive doublée d'un grillage

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

2.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés. Ces dispositifs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement existant.

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour faciliter l'intégration des bâtiments à destination autre que ceux d'habitation, un traitement paysager sera réalisé lorsque le bâtiment n'est pas implanté à l'alignement des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation, c'est-à-dire plantation d'un nouvel arbre. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation dans les mêmes conditions que celles précisées au chapitre « 1.4.9 Haies identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ».

2.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

2.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Chapitre 3 La zone à urbaniser

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

La zone à urbaniser (AU) correspond aux extensions du tissu urbain du bourg. Elle est composée de trois secteurs :

- **Le secteur 1AUh** qui correspond à un secteur à urbaniser à vocation d'habitat. Situé dans le prolongement de la zone résidentielle principalement composée d'habitat pavillonnaire de la zone Ub. Il a pour vocation à accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant.
- **Le secteur 2AUh** qui correspond à un secteur à urbaniser de long terme à vocation d'habitat. Située dans le prolongement de la zone 1AUh, il a pour vocation d'être ouvert à l'urbanisation pour accueillir un nouveau quartier d'habitation au tissu pavillonnaire existant.
- **Le secteur 2AUy** qui correspond à un secteur à urbaniser à long terme à vocation économique. Il est situé dans le prolongement de la zone d'activité économique existante des Acacias à Martigné-Briand.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone AU comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1.1 Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓ », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions dans les secteurs sont représentées par le signe « ✓* », placé dans la case concernée.

Les destinations et sous-destinations non autorisées dans les secteurs sont représentées par le signe « ✗ », placé dans la case concernée.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	1AUh	2AUh	2AUy
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✗	✓*	✗
	**Sous réserve que ce soit lié à une activité agricole existante*			
	exploitation forestière	✗	✗	✗
Habitation	logement	✓	✗	✗
	hébergement	✓	✗	✗
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✗	✗	✗
	restauration	✗	✗	✗
	commerce de gros	✗	✗	✗
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✗	✗	✗
	hôtels	✗	✗	✗
	autres hébergements touristiques	✗	✗	✗
	cinéma	✗	✗	✗
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✗	✗	✗
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✗	✗	✗
	salles d'art et de spectacles	✗	✗	✗
	équipements sportifs	✗	✗	✗
	lieux de culte	✗	✗	✗
	autres équipements recevant du public	✗	✗	✗
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✗	✗	✗
	entrepôt	✗	✗	✗
	bureau	✓	✗	✗
	centre de congrès et d'exposition	✗	✗	✗
	cuisines dédiées à la vente en ligne	✗	✗	✗

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

3.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs 2AUh et 2AUy 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. Seules sont permises les destinations autorisées au chapitre précédent et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars quelle qu'en soit la durée, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur;
- les mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers.

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Chaque secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, ce sont les dispositions de cette dernière qui s'appliquent en matière de pourcentage minimum de logements locatifs sociaux et en accession abordable.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1 Emprise au sol

Aucune disposition particulière.

3.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- **En secteur 1AUh et 2AUh**

La hauteur des nouvelles constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, les combles pouvant être aménagées sur un niveau correspondant ainsi à R+2.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

En secteur 2AUy

Non réglementé.

Exceptions à la règle générale applicable à l'ensemble de la zone :

Les règles de hauteurs présentées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux locaux techniques de services publics, aux ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), aux éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) ;
- aux adaptations en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures techniques des constructions à destination industrielles ;
- aux restaurations, extensions et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

3.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

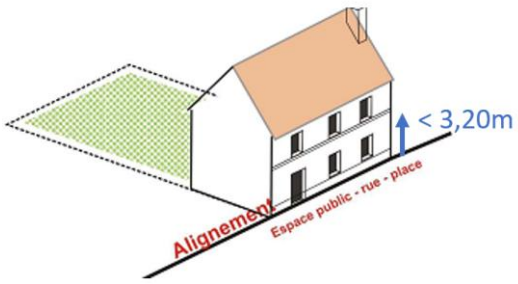
Les règles ci-dessous incluent également les chemins ruraux.

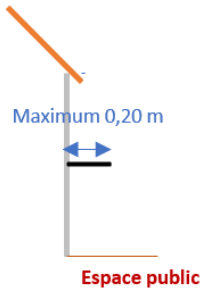
En secteur 1AUh et 2AUh

Le long des voies publiques ou privées et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement,
- soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

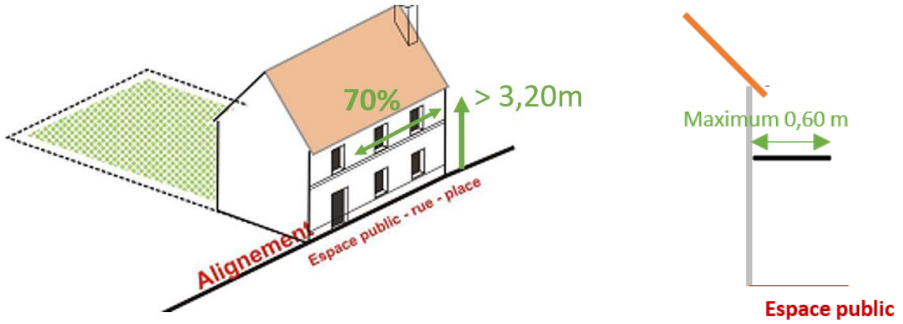
Des saillies peuvent être admises sur les voies publiques si elles ne dépassent pas 0.20 m par rapport au plan de la façade sur une hauteur inférieure à 3.20m.



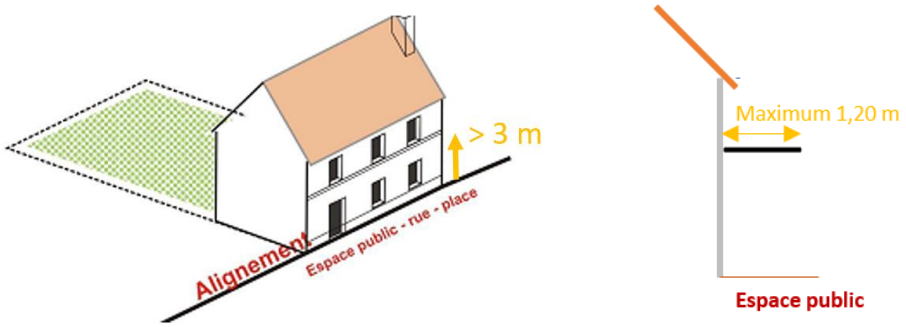


Cette saillie peut être portée à 0.60 m sur une hauteur supérieure à 3.20 m et sur un linéaire inférieur ou égal à 70% de la longueur de la façade.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026



Des auvents d'une saillie au plus égale à 1.20 m situés à plus de 3.00 m de hauteur du trottoir peuvent être autorisés pour marquer les entrées des immeubles d'activités ou édifice publics.



Dans tous les cas, la création de saillies peut être refusée si par leur aspect, importance ou traitement proposés elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie.

Les saillies peuvent être réalisées sous réserve de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires (autorisations d'urbanisme, autorisation de surplomb de l'espace public...).

En secteur 2AUy

Non règlementé.

Exceptions à la règle générale applicables à l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- Pour permettre le double rideau ou la construction en drapeau ;
- Si le projet s'implante à l'alignement du front bâti existant à proximité immédiate au droit de la même voie ou emprise publique ;
- Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidenté, altimétrie…) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant ;
- Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies.

3.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

■ En secteur 1AUh et 2AUh

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative ou soit en retrait. Dans le cas d'un retrait, le recul observé doit être au minimum de 2 mètres.

■ En secteur 2AUy

Non règlementé.

■ Exceptions à la règle générale applicables à l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

3.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Pas de disposition particulière.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il est pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle doivent être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, de préférence, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

3.2.2.2 Les façades

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

3.2.2.3 Les menuiseries

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

3.2.2.4 Les toitures

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

3.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

3.2.2.6 Clôtures

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

3.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les prescriptions applicables sont celles de la zone U correspondante.

3.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

3.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Chapitre 4. La zone agricole

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

La zone agricole, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle se caractérise, notamment par la présence de :

- Terrains cultivés ou non ;
- Quelques constructions, liées ou non à l'exploitation agricole ou forestière.

Elle comprend 2 secteurs :

- Le secteur à vocation agricole stricte concernant les secteurs Agricoles ne comportant pas d'enjeu viticole : **A ;**
- Le secteur à vocation viticole sur les secteurs Agricoles comportant des exploitations viticoles et classées en AOC : **Av ;**
- Le secteur agricole à préserver de toute construction : **Ap**

En outre, au sein de **la zone A**, il a été délimité, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation d'équipement public **: Ae ;**
- **Le secteur** à vocation de sédentarisation des Citoyens Français Itinérants qui s'inscrit dans la définition du PLAI adapté ou prêt locatif aidé d'intégration adapté (article D 331-25-1 du Code de la Construction et de l'habitation) : **Aph** ;
- **Le secteur** à vocation touristique **: At ;**

Les dispositions réglementaires applicables à la zone comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

4.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

4.1.1 Destinations et sous-destinations

Sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs

- Les **abris pour animaux** non liés à une activité agricole sont autorisés aux conditions cumulatives suivantes :
  - que l'intégration dans l'environnement soit respectée ; -
  - que la construction soit compatible avec l'activité Agricole.
- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique** sont autorisées dans les conditions indiquées au chapitre « Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme », dans le respect de la destination indiquée dans la fiche correspondante.
- **Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et aux services publics**, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures ou de réseaux (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunication, lignes de transport, etc.) ;
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur l'unité foncière ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages.
  - pour le secteur Av et Ap, les équipements publics qui ne sauraient être implantés ailleurs.
- **Les affouillements et exhaussements de sol** lorsqu'ils sont liés aux occupations autorisées dans la zone ou à un projet d'intérêt général.

En application des dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, pour l'ensemble de la zone agricole **lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli dans le cadre d'un sinistre**, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sous réserve de ne pas entraîner une exposition à un risque.

Dans l'ensemble de la zone A, hors des secteurs Ap, Aph, At et Av

- Sont autorisées les **constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles**, dans les limites des articles L.151-11 du Code de l'urbanisme et L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, comprenant notamment :
  - les bâtiments d'exploitation ;
  - les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, sous réserve :
    - qu'elles constituent le prolongement de l'acte de production ;
    - qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur l'unité foncière ;

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A et Av, hors des autres secteurs

Sont autorisés :

- Lorsqu'ils sont liés au siège d'une exploitation agricole, **les logements de fonction nécessaires à l'exploitation**, sous réserve que l'ensemble des conditions suivantes soit réuni :
  - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation agricole existants dans la zone;
  - être justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille;
  - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …);
  - qu'elles soient localisées, soit:
    - à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments et installations constitutives du siège d'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
    - en changement de destination
    - en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche, dans une bande de 20 mètres maximum de profondeur depuis l'alignement ;
  - le projet ne devra pas contribuer au mitage de l'espace agricole.
- Les **extensions et annexes des constructions à destination ou usage d'habitation existantes** aux conditions cumulatives suivantes :
  - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - que l'intégration dans l'environnement soit respectée ;
  - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

En secteur Av

- Sont autorisés les dispositifs de protection contre le gel des cultures.

En secteur Aph

- Sont autorisées les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'habitat adapté destiné aux citoyens français itinérants.

En secteur At

Sont autorisés :

- l'artisanat et le commerce de détail en lien avec l'activité touristique
- les activités de restauration ;

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- les activités de services accueillant une clientèle.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

■ Dans l'ensemble de la zone A (hors zone Aph)

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars temporaire, sauf sur une place de stationnement située sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

■ Dans le secteur Aph

Sont interdits, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- le stationnement des caravanes en dehors des emplacements prévus dans l'aménagement global du site ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1 Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A et en secteur Av, à l'exception des autres secteurs

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière.

Pour les extensions des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée créée ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m².

Pour les piscines, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m². Les piscines doivent être implantées à 20 mètres maximum des habitations et constructions principales.

Pour les abris pour animaux non liés à l'activité agricole : Les abris destinés à l'accueil des animaux sont autorisés en zone agricole sous réserve qu'ils présentent un caractère démontable et qu'ils soient ouverts sur au moins un côté, de manière à ne pas constituer un bâtiment clos. Un maximum de deux abris est autorisé par unité foncière dans la limite de 30 m² cumulée d'emprise au sol.

Dans le secteur Aph

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser 700 m² maximum à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur At

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions sur l'unité foncière ne devra pas dépasser m² à partir de la date d'approbation du PLU.

4.2.1.2 Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone A et ses secteurs

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation et les abris pour animaux non liés à l'activité agricole :**
  - La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
  - Dans le cas d'extension de construction à destination ou usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale (pour le faîtage comme pour l'égout du toit) ;
  - La hauteur maximale des annexes aux habitations ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages (ligne de transport d'électricité, de gaz, etc.) sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- **Pour les autres constructions à l'exclusion des constructions agricoles :**

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

4.2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

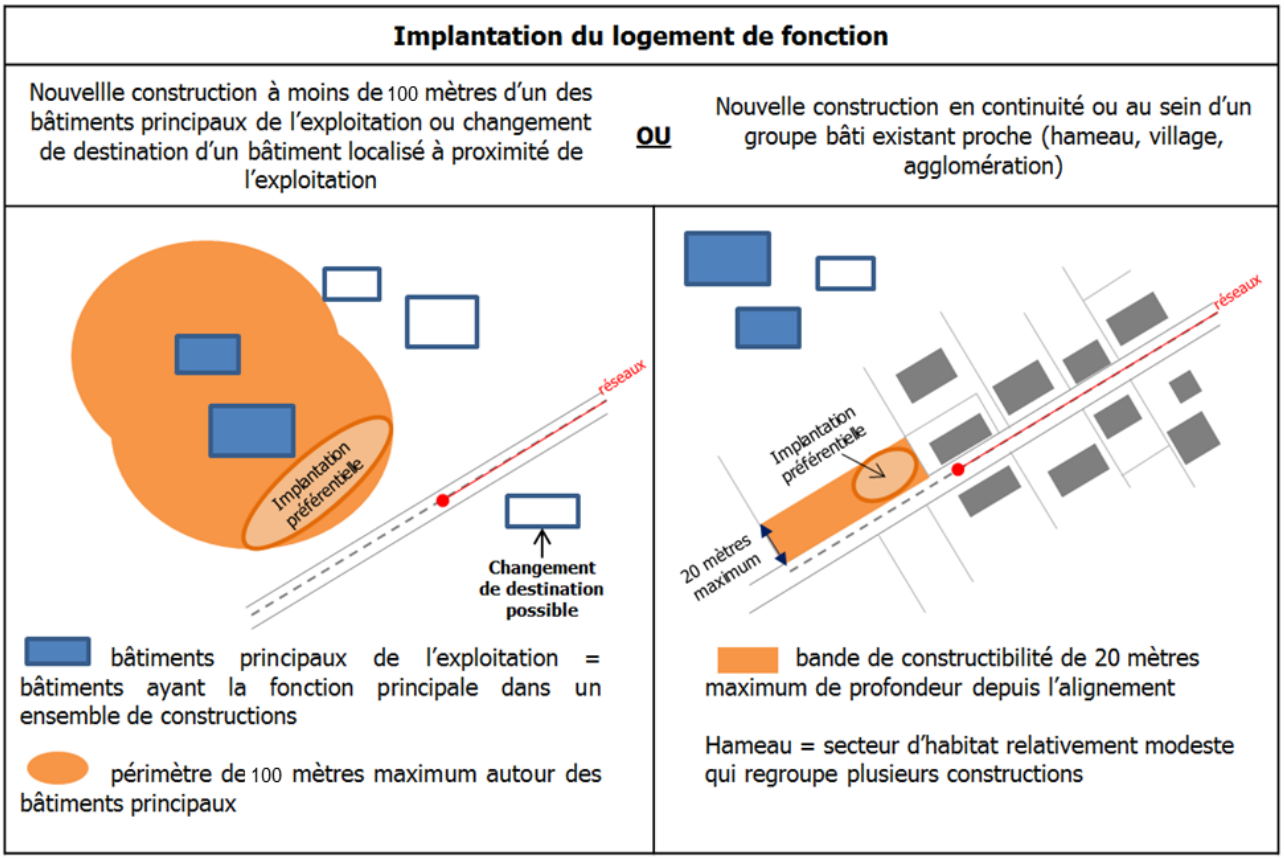
Les règles ci-dessous incluent également les chemins ruraux.

Le long des voies publique ou privée et emprises publiques existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, le bâtiment nouveau est autorisé à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

Schéma illustratif d'implantation des logements de fonction agricoles



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Dérogation aux dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Les entrées de garage ne doivent pas être directement alignées à l'espace public, elles doivent être en retrait minimum de 2.00 m.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Les extensions des constructions existantes ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidenté, altimétrie…) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant ;
- Pour les constructions réalisées dans le cadre de l'accueil et de la sédentarisation des citoyens itinérants français ;
- Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies.

4.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Dans l'ensemble de la zone A, en dehors du secteur At:

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions agricoles ne sont pas soumises aux dispositions susmentionnées.

Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites séparatives.

En secteurs At, Aph :

Les constructions doivent respecter un recul de 10 m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A et Av ou naturelles N strictes du PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions agricoles.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Dérogation aux dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

4.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- **Pour les nouveaux bâtiments à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles :**

Dans la zone A, les nouveaux bâtiments d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisés à une distance maximale de 100 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation en continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche.

- **Pour les annexes à l'habitation**

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade).

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il est pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle doivent être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, de préférence, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

4.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques ou privées et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- **Concernant les constructions à destination autres qu'agricole (sauf logements de fonction) ou économique :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux disposés dans le nuancier du Maine et Loire.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les différenciations de teinte d'enduit se feront :

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les bardages ne doivent pas présenter un aspect brillant.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les bardages en bois doivent présenter un aspect naturel. L'utilisation de rondins, présentant un aspect étranger à la région, sont interdits.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques doivent s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…).

Dans tous les cas, les bardages devront présenter un aspect qualitatif afin de garantir l'insertion dans l'environnement existant. Par exemple l'aspect PVC ou composite est interdit.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² d'emprise au sol :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

4.2.2.2 Les menuiseries et les huisseries

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs respectant le nuancier du Maine et Loire.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

Le ton bois est admis.

4.2.2.3 Les toitures

La couleur des matériaux devra être en cohérence avec l'environnement existant.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou l'aspect similaire sont interdites.

L'intégration des châssis de toit se fait dans la continuité des couvertures et la saillie est réduite au maximum.

Illustration :

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation**

Lorsque la toiture est en pente, le revêtement des pentes de toitures devra présenter une teinte similaire à celui de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique pas si la toiture d'origine de la construction n'est pas en ardoise ou matériau similaire.

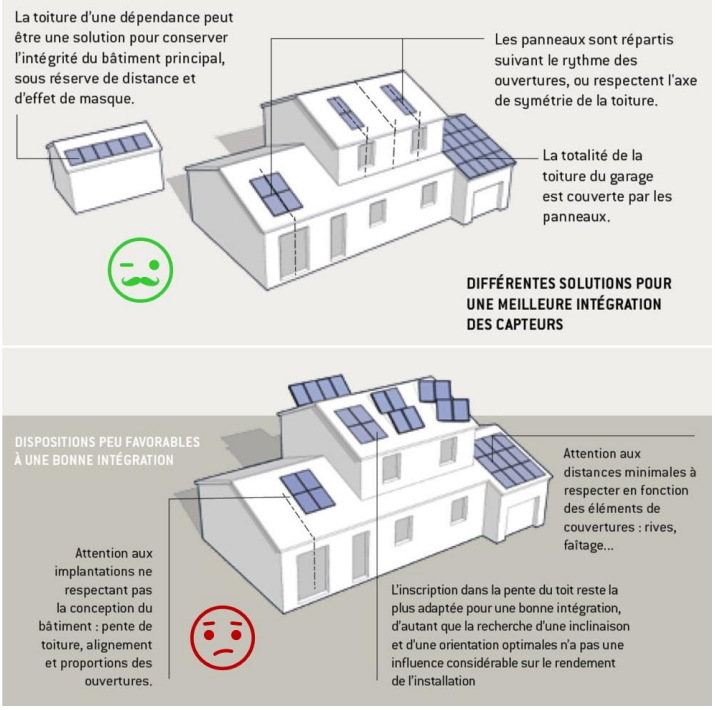
Les volumes principaux des bâtiments à destination d'habitation doivent présenter deux pentes minimums et une pente d'au moins 30°.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires et les annexes.

Dans tous les cas, les toitures présentant une forme étrangère à l'architecture locale (par exemple pointe de diamant) sont interdites.

4.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'accrotère.



4.2.2.6 Clôtures

■ **Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les destinations suivantes :**

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

En dehors des destinations ci-dessus :

- **Au droit des voies publiques ou privées et emprises publiques :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant.

- **Au droit des limites séparatives :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant.

Par exception, il est autorisé :

- une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur ;
- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Lorsque la clôture est grillagée, elle doit être posée au-dessus du sol, à une hauteur minimale de 30 cm.

- **Règle d'aspect**

Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures en limites séparatives pourront être de type :

- mur plein,
- mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie,
- grillage doublé ou non d'une haie.

Dans le cas d'un mur, les deux côtés du mur devront être enduits en respectant le nuancier de Maine et Loire.

Les poteaux et plaques de type ciment, fibro-ciment et béton moulé ou d'aspects similaires sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Exemples de clôtures :

Mur plein

Mur d'une hauteur de 1 mètre

Mur bahut surmonté d'une ferronnerie

Mur surmonté d'un dispositif à claire voie

Mur surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie

Haie vive

Haie vive doublée d'un grillage

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

4.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à destination ou usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il est prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation dans les mêmes conditions que celles précisées au chapitre « 1.4.9 Haies identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ».

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...).

4.2.4 Stationnement

En zone A et ses autres secteurs, les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

4.3 Equipements et réseaux

- **En zone A et ses secteurs**

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

- **Dans le secteur Aph**

En complément des constructions à raccorder, un dispositif de siphon de sol permettra le raccordement des résidences mobiles d'habitat permanent (RMHP au réseau d'assainissement).

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Chapitre 5 La zone naturelle

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

La zone naturelle et forestière, correspond aux 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.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Le secteur** à vocation naturelle pour le développement de parcs photovoltaïques : **Npv;**

Au sein de la **zone N** a été délimité à, titre exceptionnel, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), comme le permet l'article L151-13 du code de l'urbanisme afin de pouvoir y autoriser des constructions nouvelles :

- **Le secteur** à vocation d'équipement : **Ne.**

Les dispositions réglementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Chapitre 1 du présent règlement écrit).
- Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques

5.1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

5.1.1 Destinations et sous-destinations

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs, sont interdites toutes les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées ci-dessous.

Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

- Les **abris pour animaux** non liés à une activité agricole sont autorisés, sous réserve :
  - qu'ils présentent un caractère démontable et qu'ils soient ouverts sur au moins un côté, de manière à ne pas constituer un bâtiment clos ;
  - d'une bonne intégration paysagère ;
  - de leur compatibilité avec l'activité agricole environnante.
- **Le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique** sont autorisées dans les conditions indiquées au chapitre « Changement de destination identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme », dans le respect de la destination indiquée dans la fiche correspondante.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et aux services publics, aux conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient liées à la réalisation d'infrastructures ou de réseaux (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunication, lignes de transport, etc.) ;
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur l'unité foncière ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des paysages.

- **Les affouillements et exhaussements de sol** lorsqu'ils sont liés aux occupations autorisées dans la zone ou à un projet d'intérêt général.

En application des dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, pour l'ensemble de la zone agricole **lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli dans le cadre d'un sinistre**, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sous réserve de ne pas entraîner une exposition à un risque.

En zone N (hors secteurs Npv et Ne)

- Les nouvelles constructions liées aux **exploitations forestières**
- Les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles** sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles correspondent à la poursuite d'une activité agricole existante sur la parcelle ;
  - que ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
  - qu'elles soient compatibles avec les caractéristiques naturelles et paysagères sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisées, **lorsqu'elles sont liées au siège d'une exploitation agricole ou sylvicole, les constructions nouvelles à usage d'habitations** si elles sont nécessaires aux exploitations aux conditions cumulatives suivantes :
  - être liées à des bâtiments ou des installations d'exploitation existants dans la zone ;
  - être justifiés par la surveillance et le besoin de présence permanente au regard de la nature de l'activité et de l'importance de sa taille ;
  - qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation. Toutefois, un logement de fonction supplémentaire peut être autorisé en fonction de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activité) et du statut de l'exploitation (société, groupement, …) ;
  - qu'elles soient localisées soit :
    - A une distance maximale de 100 mètres des bâtiments et installations constitutives du siège d'exploitation (sauf en cas de contrainte physique, topographique ou sanitaire, cette distance pourra être portée à 150 mètres maximum) ;
    - En changement de destination ;
    - En continuité ou au sein d'un groupe bâti existant proche,
  - le projet ne devra pas contribuer au mitage de l'espace.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- Les **extensions et annexes des constructions à destination ou usaged'habitation existantes** aux conditions cumulatives suivantes :
  - que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire ;
  - que l'intégration dans l'environnement soit respectée ;
  - que la desserte existante par les réseaux soit satisfaisante et le permette.

En secteur Npv

Sont autorisés **les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** sous réserve :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En secteur Ne

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé et **les équipements sportifs** sont autorisés sous réserve :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain où elles sont implantées ;
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

4.1.2 Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone N et en secteur Ne, **sont interdits**, les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les carrières et extractions de matériaux :
- mobil-homes, résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.

5.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition règlementaire particulière.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

5.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

5.2.1.1 Emprise au sol

En zone Naturelle

Pour les annexes des habitations (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) ne doit pas dépasser 40 m² à la date d'approbation du PLU, et par unité foncière.

Pour les extensions des habitations, (excepté les logements pour exploitants agricoles et les piscines), l'emprise au sol cumulée créée ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU dans la limite de 40 m².

Pour les piscines, l'emprise au sol ne doit pas dépasser 40 m². Les piscines doivent être implantées à 20 mètres maximum des habitations et constructions principales.

Dans le secteur Ne

L'emprise au sol des constructions est limitée à 800 m^2 de la surface de l'unité foncière à partir de la date d'approbation du PLU.

5.2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation :**
    - La hauteur maximale des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage ;
    - Dans le cas d'extension de construction à destination ou usage d'habitation, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec une hauteur maximale de 8 mètres au faîtage, ou celle de la construction principale (pour le faîtage comme pour l'égout du toit) ;
    - La hauteur maximale des annexes à vocation d'habitation ne peut excéder 4 mètres au faîtage.
- **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages (ligne de transport d'électricité, de gaz, etc.) sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- **Pour les autres constructions : l**a hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

5.2.2.1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

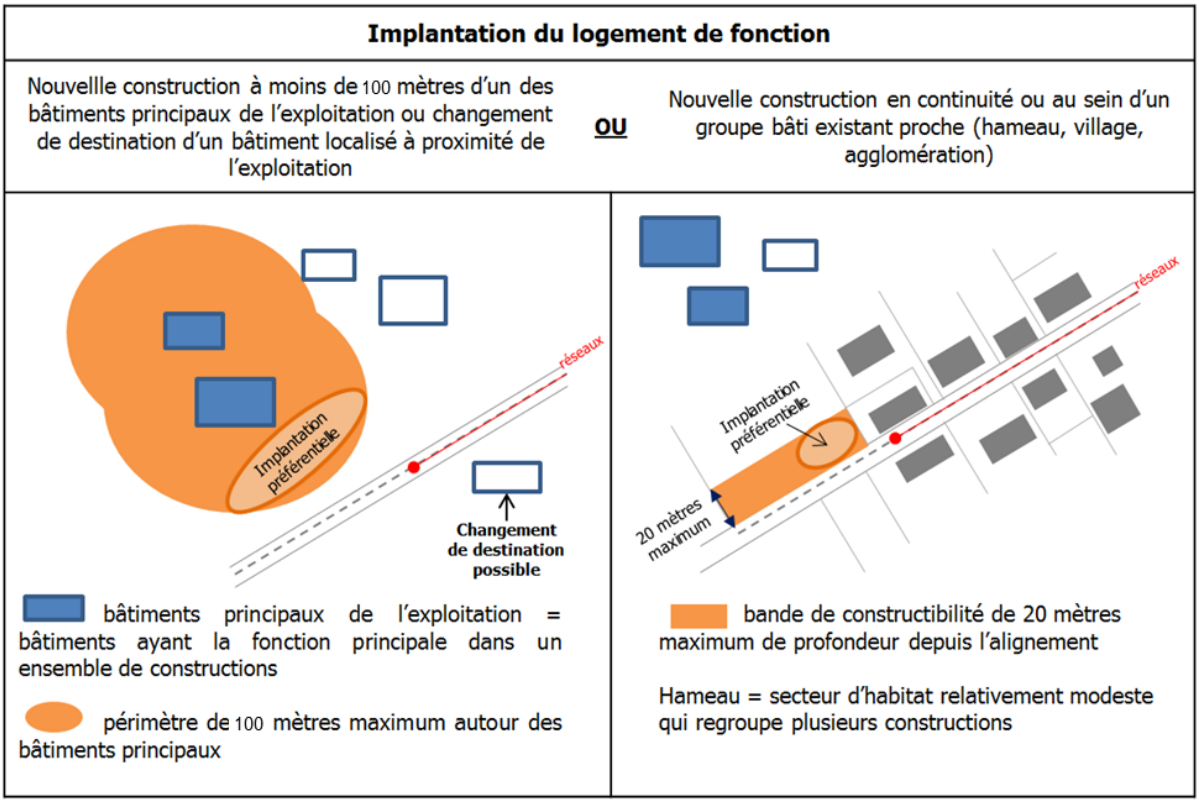
Les règles ci-dessous incluent également les chemins ruraux.

Le long des voies publiques ou privées et emprise publique existantes ou projetées les constructions doivent s'implanter :

- Soit à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement,
- Soit en fonction de l'implantation dominante des constructions existantes du même côté de la voie. Dans ce cas, la nouvelle construction est autorisée à s'aligner selon cette implantation dominante ou en recul de celle-ci.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction) sont localisées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement sauf en cas de changement de destination ou en cas de localisation à proximité du site d'exploitation.

Schéma illustratif d'implantation des logements de fonction agricoles



■ Dérogation aux dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Les entrées de garage ne doivent pas être directement alignées à l'espace public, elles doivent être en retrait minimum de 2.00 m.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- Les extensions des constructions existantes ;

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Parce que la configuration particulière de l'unité foncière (configuration irrégulière ou atypique, topographie accidenté, altimétrie…) le nécessite pour permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement existant ;
- Pour les constructions réalisées dans le cadre de l'accueil et de la sédentarisation des citoyens français itinérants ;
- Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies.

5.2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Les nouvelles constructions (hors annexe à l'habitation) ou extensions de constructions existantes doivent être implantées en respectant soit :

- Une implantation sur la limite ou les limites séparatives ;
- Un retrait au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les installations classées soumises à autorisation doivent être implantées à au moins 100 m des limites séparatives.

Les constructions doivent respecter un recul de 10m minimum par rapport aux limites des zones agricoles A ou naturelles stricte N du PLU. Des implantations différentes peuvent être admises uniquement :

■ Dérogation aux dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes ;
- Pour les annexes à l'habitation ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine ou paysager identifié au plan de zonage en vertu de l'article L. 151-23 ou L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie) ;
- Lorsque l'unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

5.2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- **Pour les annexes à l'habitation :**

La distance entre le bâtiment principal d'habitation et l'annexe ne doit pas dépasser 20 mètres calculés à partir de l'emprise au sol (de façade à façade), excepté dans le cas d'une extension d'une annexe existante.

5.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.2.2.1 Principes généraux

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour définir l'atteinte portée, il est pris en compte :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- l'architecture de l'édifice y compris par exemple les encadrements d'ouvertures, les modénatures, soubassements, souches de cheminée, ainsi que l'aspect des constructions qui composent l'ensemble bâti.

Les éléments typologiques de l'architecture traditionnelle doivent être pris en compte dans le cadre de réhabilitation, rénovation ou extension du bâti ancien.

Les constructions édifiées sur une butte artificielle sont interdites. Les bâtiments doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, de préférence, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Les dispositions liées à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011 pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

5.2.2.2 Les façades

L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, est interdit.

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les éléments techniques en façades (par exemple : climatiseurs, les pompes à chaleur, paraboles, antennes) doivent être implantés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques ou privées et emprises publiques ou faire l'objet d'un habillage qualitatif ;
- Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- **Concernant les constructions à usage autres qu'agricole ou économique :**

Les enduits et revêtements de façade doivent être de la teinte des enduits traditionnels locaux disposés dans le nuancier du Maine et Loire.

Un maximum de 2 teintes d'enduit par unité foncière pourra être utilisé.

Les différenciations de teinte d'enduit se feront :

- soit sur un volume entier
- soit sur un pan de mur entier
- soit en encadrement de baies

Les bardages ne doivent pas présenter un aspect brillant.

Les bardages en bois doivent présenter un aspect naturel. L'utilisation de rondins, présentant un aspect étranger à la région, sont interdits.

Les bardages métalliques sont autorisés sous réserves d'être en harmonie avec leur environnement. Les teintes des bardages métalliques doivent s'inspirer des matériaux environnants (pierre locale, enduit, toiture…).

Dans tous les cas, les bardages devront présenter un aspect qualitatif afin de garantir l'insertion dans l'environnement existant. Par exemple l'aspect PVC ou composite est interdit.

- **Pour les annexes et abris de jardin jusqu'à 20m² d'emprise au sol :**

Les matériaux et couleurs utilisés doivent être de teintes neutres et mates et en harmonie avec le paysage environnant.

5.2.2.2 Les menuiseries et les huisseries

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation**

Les menuiseries et les huisseries (portes, fenêtres, volets, …) doivent présenter des couleurs respectant le nuancier du Maine et Loire.

Les menuiseries d'une même construction (fenêtres, portes, volets, portails de garage) seront coordonnées dans une même tonalité, un camaïeu de teinte est néanmoins possible (couleur plus sombre pour la porte d'entrée par exemple).

Le ton bois est admis.

5.2.2.3 Les toitures

La couleur des matériaux devra être en cohérence avec l'environnement existant.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné, plaques de fibrociment ou l'aspect similaire sont interdites.

L'intégration des châssis de toit se fait dans la continuité des couvertures et la saillie est réduite au maximum.

Illustration :

- **Pour les constructions à destination ou usage d'habitation**

Lorsque la toiture est en pente, le revêtement des pentes de toitures devra présenter une teinte similaire à celui de l'ardoise. Cette disposition ne s'applique pas si la toiture d'origine de la construction n'est pas en ardoise ou matériau similaire.

Les volumes principaux des bâtiments à destination d'habitation doivent présenter deux pentes minimums et une pente d'au moins 30°.

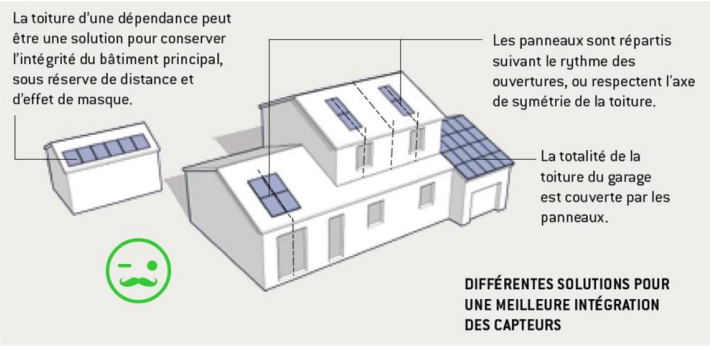
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les volumes secondaires et les annexes.

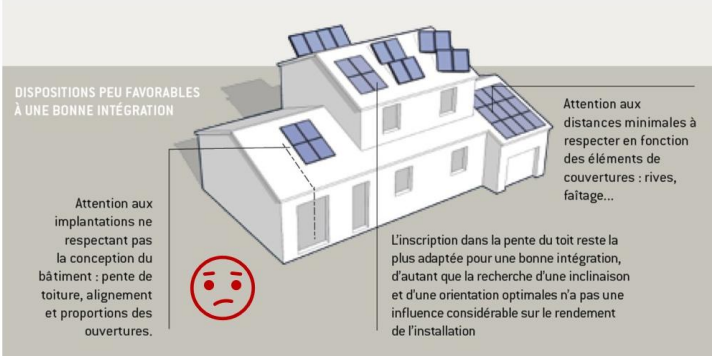
Dans tous les cas, les toitures présentant une forme étrangère à l'architecture locale (par exemple pointe de diamant) sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

5.2.2.5 Cas particulier des panneaux photovoltaïques

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique…) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être positionnés de manière harmonieuse avec les ouvertures de la façade et la volumétrie des bâtiments. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. En cas de toiture terrasse, les panneaux photovoltaïques doivent être masqués par l'accrotère.





5.2.2.6 Clôtures

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les destinations suivantes :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

En dehors des destinations ci-dessus :

- **Au droit des voies publiques ou privées et emprises publiques :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de voie sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant.

- **Au droit des limites séparatives :**

La hauteur totale des clôtures nouvelles ne doit pas dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf pour des raisons de cohérence avec l'environnement existant.

Par exception, il est autorisé :

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

- une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public ou d'activité économique, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur ;
- la construction d'un mur sur une hauteur supérieure à celle exprimée ci-dessus à condition d'être de même hauteur et en continuité immédiate avec un mur existant.
- la reconstruction / réfection d'un mur ancien sur une hauteur inférieure ou égale à la hauteur initiale.

Lorsque la clôture est grillagée, elle doit être posée au-dessus du sol, à une hauteur minimale de 30 cm.

- **Règle d'aspect**

Les clôtures et portails doivent, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement. Une conception simple et discrète doit être recherchée.

D'une manière générale, les murs existants en matériaux traditionnels et les haies de qualité (haies vives d'essences locales et variées), doivent être conservés. Leur destruction, partielle ou totale, devra faire l'objet d'une justification.

Les clôtures en limites séparatives pourront être de type :

- mur plein,
- mur bahut d'une hauteur de 1 m maximum surmonté d'un dispositif à claire voie,
- grillage doublé ou non d'une haie.

Dans le cas d'un mur, les deux côtés du mur devront être enduits en respectant le nuancier de Maine et Loire.

Les poteaux et plaques de type ciment, fibro-ciment et béton moulé ou d'aspects similaires sont interdites.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Exemples de clôtures :

Mur plein

Mur d'une hauteur de 1 mètre

Mur bahut surmonté d'une ferronnerie

Mur surmonté d'un dispositif à claire voie

Mur surmonté d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie

Haie vive

Haie vive doublée d'un grillage

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

5.2.2.7 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les systèmes de productions d'énergies renouvelables et les orientations bioclimatiques sont recommandés.

5.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Lorsque des bâtiments autres que ceux à destination ou usage d'habitation poseront des problèmes d'intégration au paysage, il est prévu un accompagnement végétal améliorant cette intégration. Les espaces libres de toute construction et délaissés de terrain seront plantés et aménagés en espaces verts et plantés d'arbres et d'arbustes en privilégiant les essences locales

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur. Tout abattage d'arbre doit se faire avec compensation. Sauf contrainte technique, les haies existantes doivent être protégées. Tout arrachage de haie devra faire l'objet d'une compensation dans les mêmes conditions que celles précisées au chapitre « 1.4.9 Haies identifiées au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ».

Les ripisylves et abords des fossés, ruisseaux, fleuves, etc..... doivent être protégés. Il convient notamment de préserver les arbres qui n'entravent pas le libre cours des eaux (ou, le cas échéant la libre circulation du public) et les plantes favorisant l'épuration de l'eau (phragmites, joncs, iris...).

5.2.4 Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

5.3 Equipements et réseaux

Les obligations en matière d'équipement et de réseaux sont fixées dans le chapitre 1 du présent règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Annexes

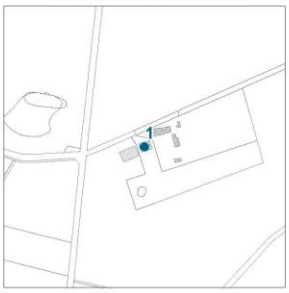
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

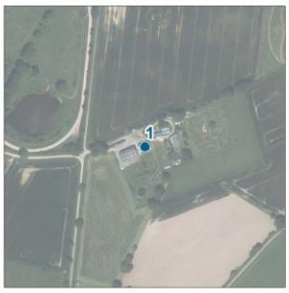
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Le Roseau

1

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : NON

Photographie du bâtiment

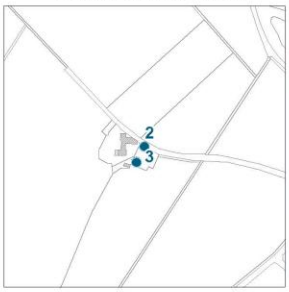
Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Le Roseau

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

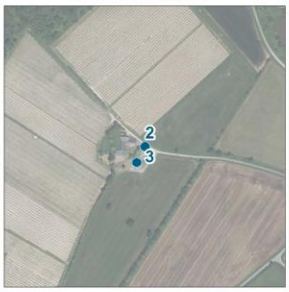
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Le Ruau

2

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



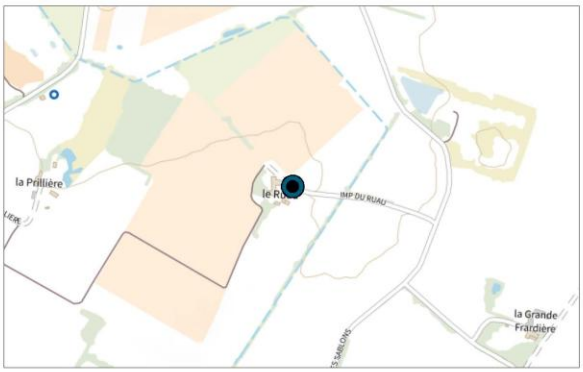
Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Le Ruau

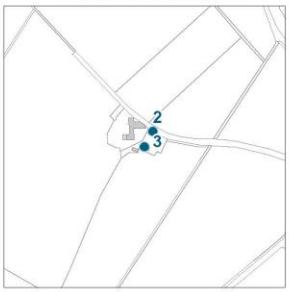


Photographie du bâtiment

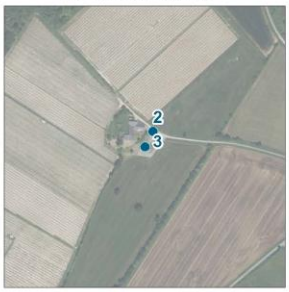
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Le Ruau

3

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



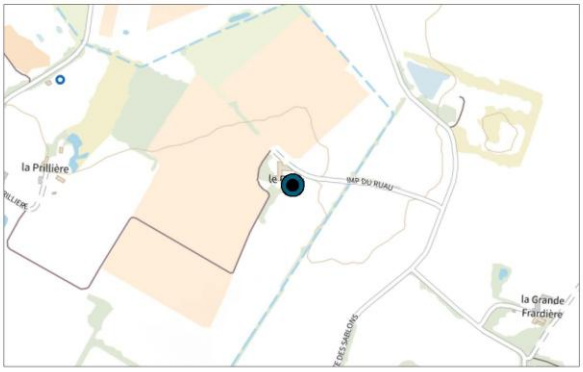
Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Le Ruau



Photographie du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Les Sablons

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

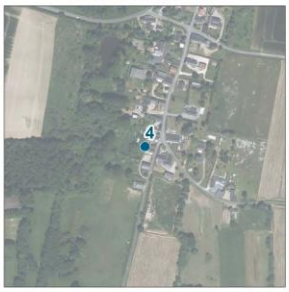
Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

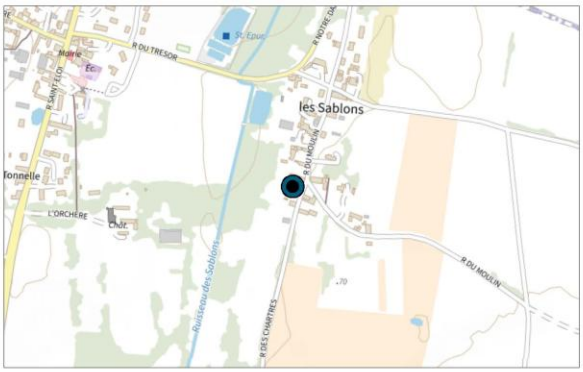
4

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Les Sablons



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit les Billeaux

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

5

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
les Billeaux

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit la Petite Frardière

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

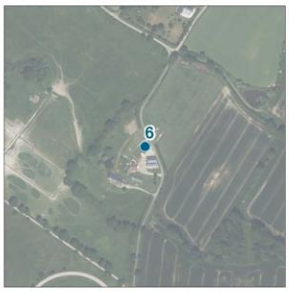
Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

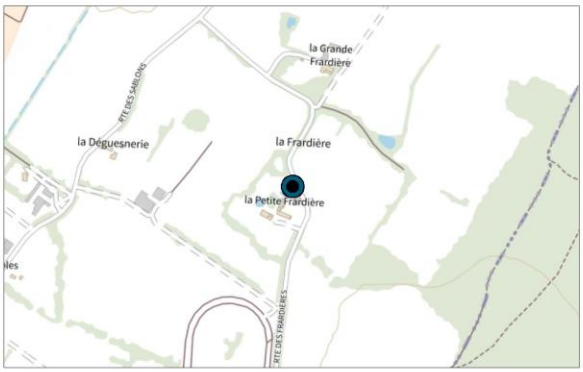
6

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
la Petite Frardière



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit le Perray

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

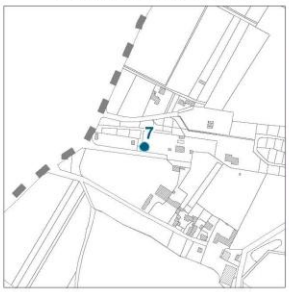
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

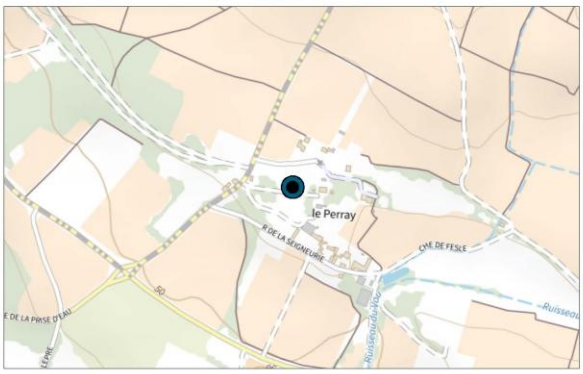
7

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
le Perray



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit la Buffaumoine

8

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

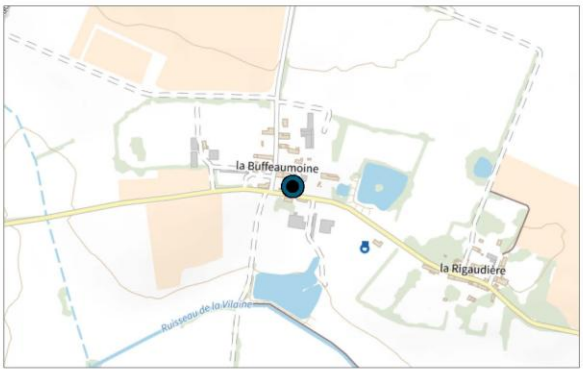
Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
la Buffaumoine



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit La Calonnière "Château"

9

Destinations ou sous-destinations* retenues :

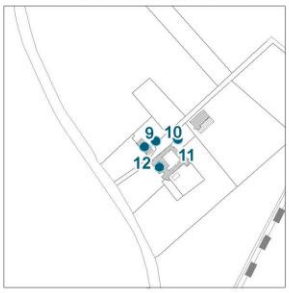
Destinations autorisées :
Exploitations agricoles et activités accessoires à l'exploitation agricole

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Calonnière "Château"

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit La Calonnière

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement
Au sein d'une exploitation viticole

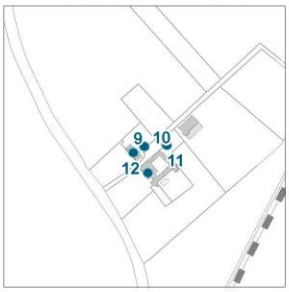
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

10

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Calonnière

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit La Calonnière

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement
Au sein d'une exploitation viticole

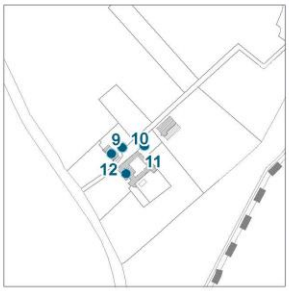
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

11

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

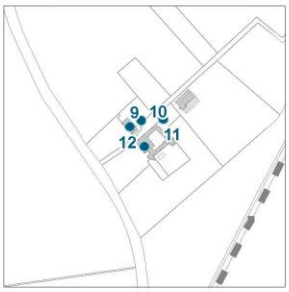
Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Calonnière

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

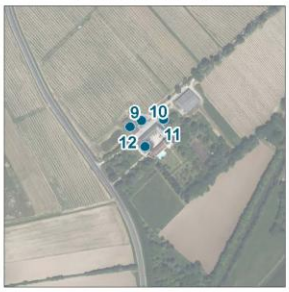
Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit La Calonnière "Château"

12

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Destinations ou sous-destinations* retenues :

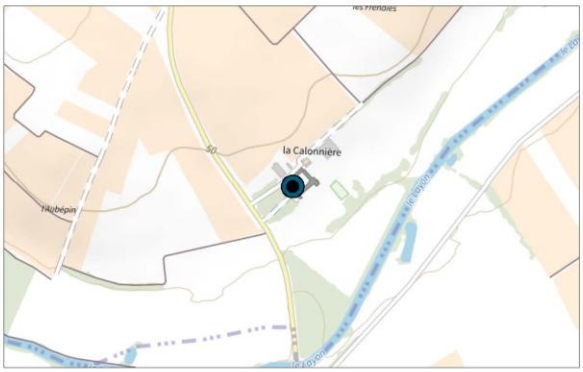
Destinations autorisées :
Logement
Au sein d'une exploitation viticole

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Calonnière "Château"



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit les Mesureaux

13

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

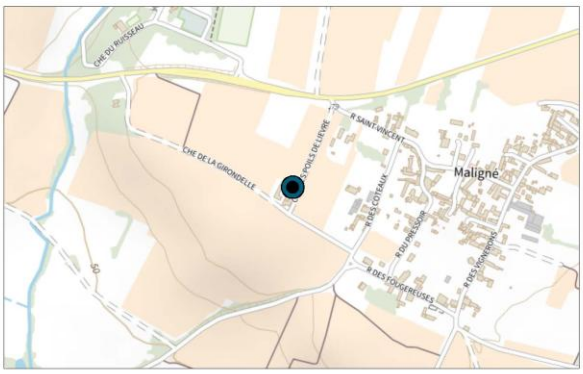
Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
les Mesureaux



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit le Petit Tronchay

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

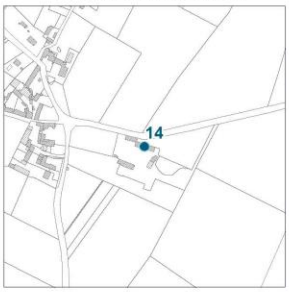
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

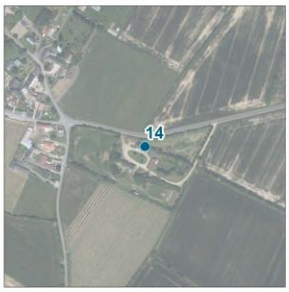
Photographie du bâtiment

14

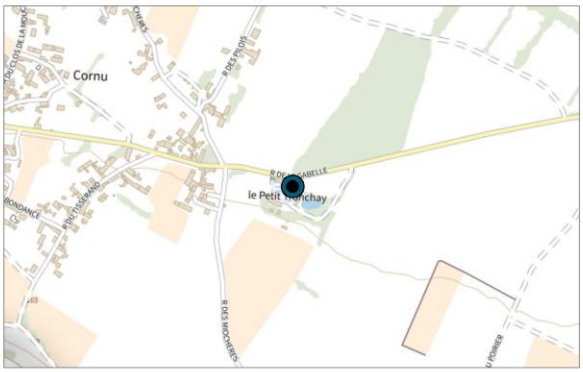
Identification du bâtiment



Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
le Petit Tronchay



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Pied Flond

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement
Exploitations agricoles et activités accessoires à l'exploitation agricole
Au sein d'une exploitation viticole

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

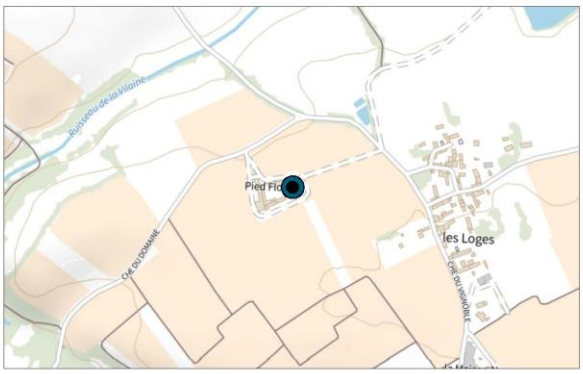
Photographie du bâtiment

15

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Pied Flond

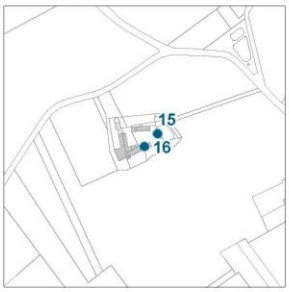


Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Pied Flond

16

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

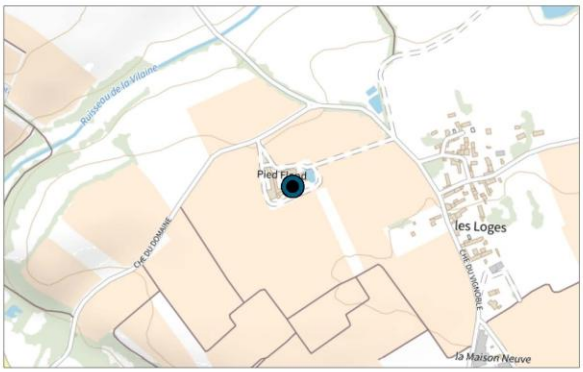
Destinations autorisées :
Logement
Exploitations agricoles et activités accessoires à l'exploitation agricole
Au sein d'une exploitation viticole

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Pied Flond



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit la Vilaine

17

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

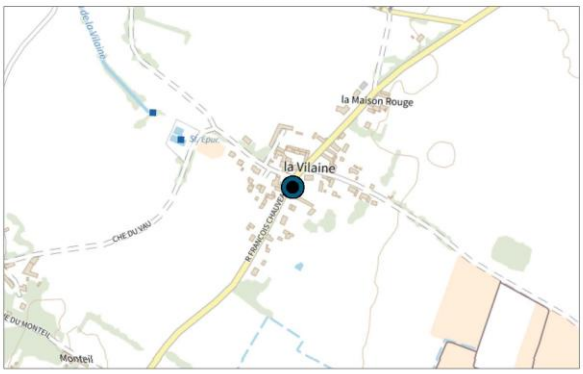
Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
la Vilaine



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit la Vilaine

18

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

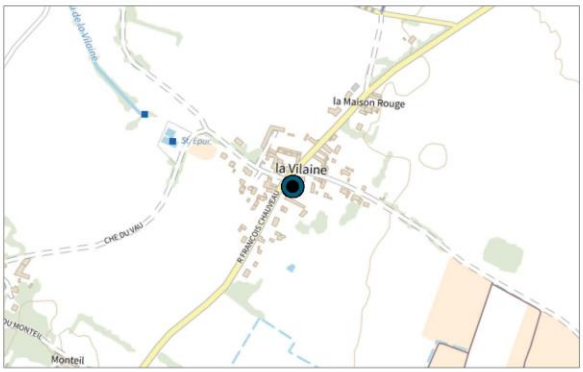
Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
la Vilaine

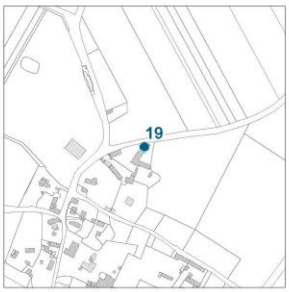


Photographie du bâtiment

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Sousigné

19

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

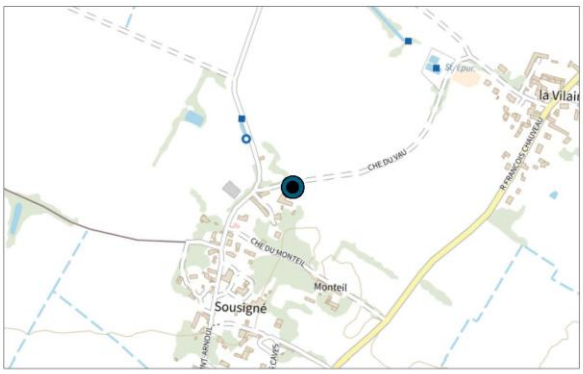
Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement
Exploitations agricoles et activités accessoires à l'exploitation agricole

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Sousigné



Photographie du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit les Noyers

20

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
les Noyers

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit les Noyers

21

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

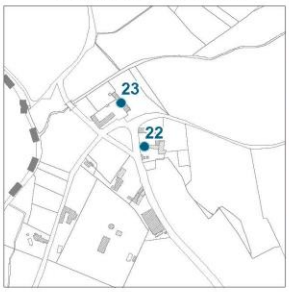
Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
les Noyers

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit l'Étang

22

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

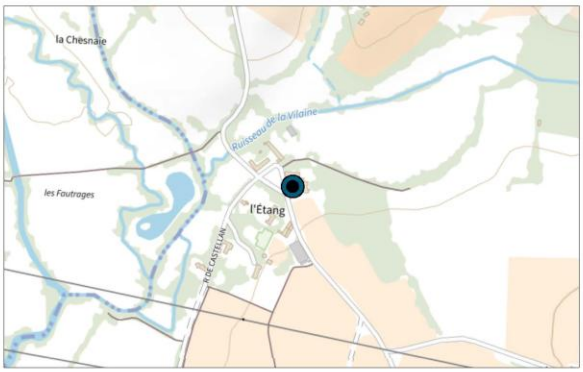
Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

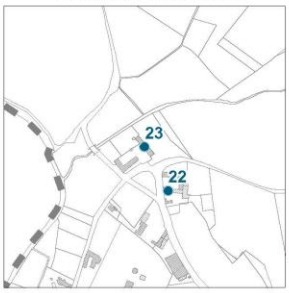
Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
l'Étang



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit l'Étang

23

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

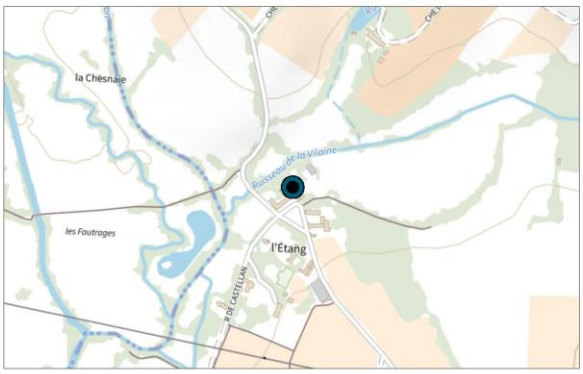
Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
l'Étang

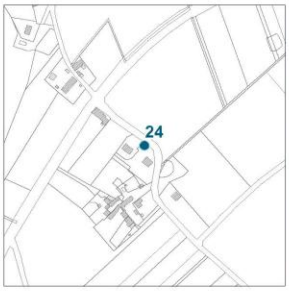


Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit La Bourdinière

24

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :

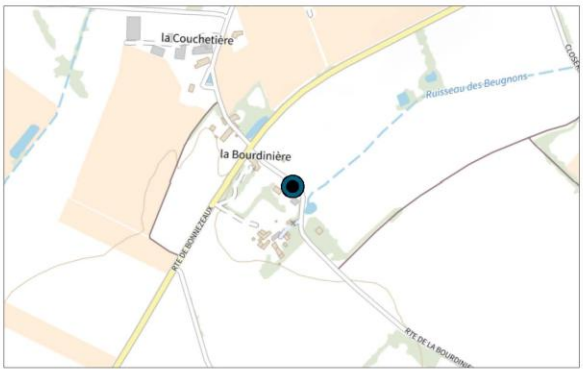
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Bourdinière



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Bellevue

25

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :

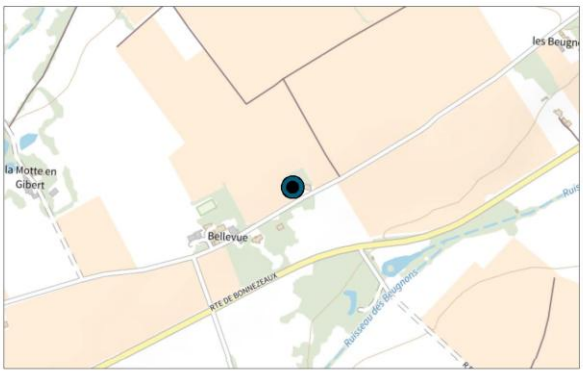
Exploitations agricoles et activités accessoires à l'exploitation agricole
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : NON

Photographie du bâtiment

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Bellevue



Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit La Croix Blanche

26

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

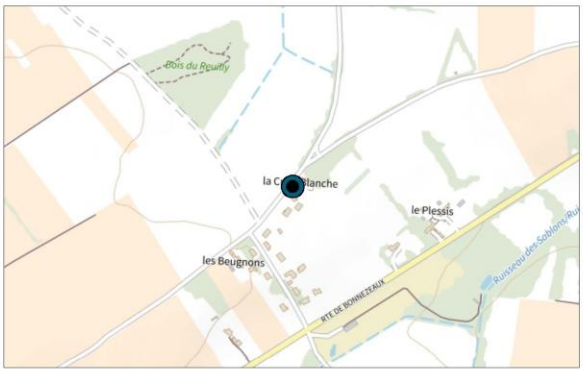
Destinations autorisées :

Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
La Croix Blanche



Photographie du bâtiment

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Chanteloup

27

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site

Destinations ou sous-destinations* retenues :

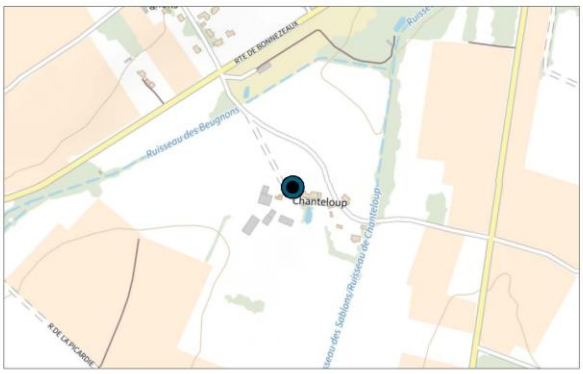
Destinations autorisées :

Logement
Au sein d'une exploitation agricole

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : NON
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Chanteloup



Photographie du bâtiment

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Joué

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

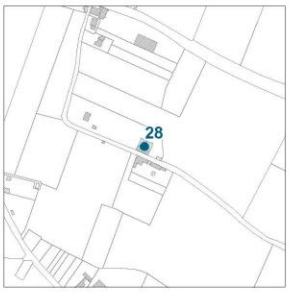
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

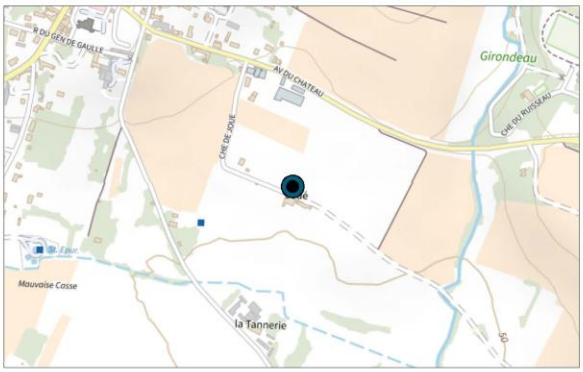
28

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Joué



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Les Billeaux

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

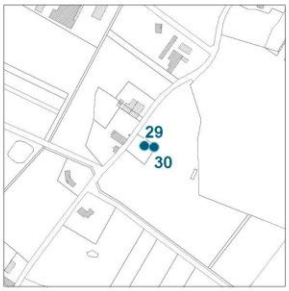
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

29

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Les Billeaux

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Les Billeaux

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

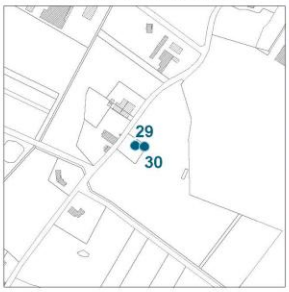
Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

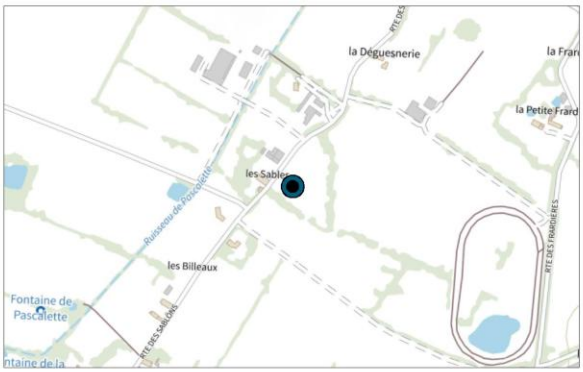
30

Identification du bâtiment



Vue aérienne du site

Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Les Billeaux



Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
Terranjou
Lieu-dit Prunay

Destinations ou sous-destinations* retenues :

Destinations autorisées :
Logement

Respect des critères retenus dans le projet de territoire :

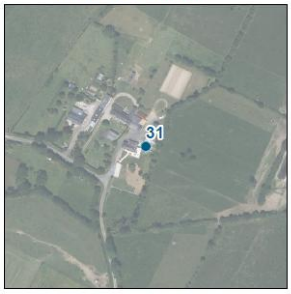
Un patrimoine bâti architectural de qualité : OUI
Un éloignement avec un site d'exploitation agricole (faible impact sur l'activité agricole) : OUI
Un accès sécurisé (pas de sortie dangereuse) : OUI
Des réseaux (eau et électricité) présents à proximité et voirie de qualité : OUI
Bâtiment desservi par une défense incendie répondant aux normes : OUI

Photographie du bâtiment

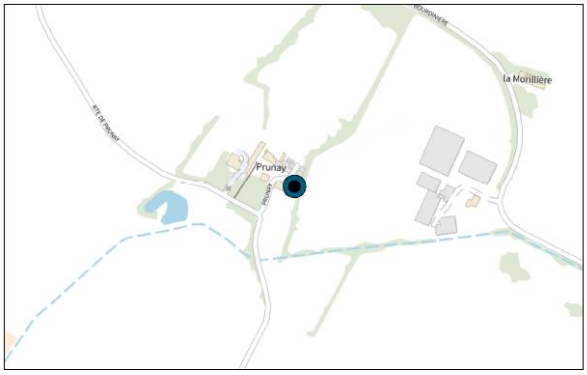
31

Identification du bâtiment

Vue aérienne du site



Nom du lieu-dit & les enjeux de proximité
Prunay

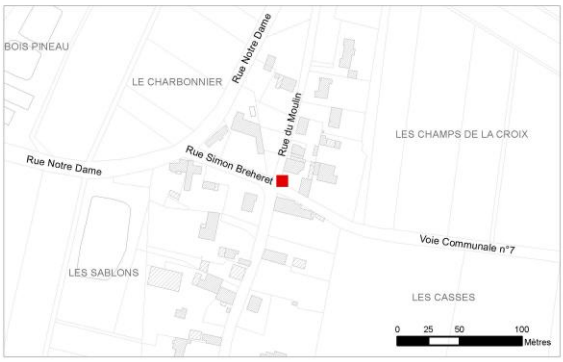


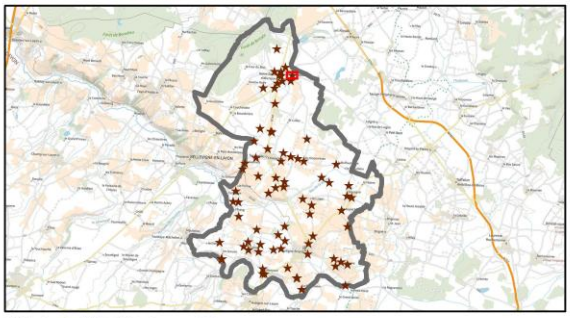
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

Liste des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

BAT001

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

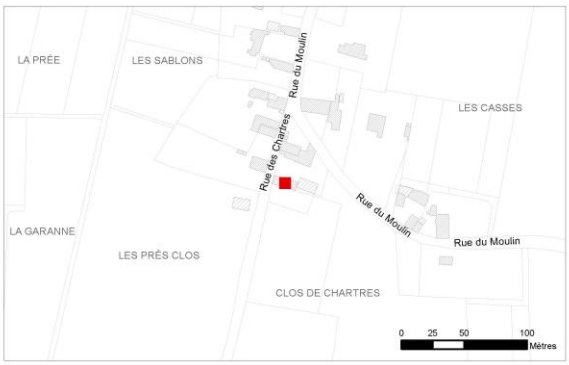


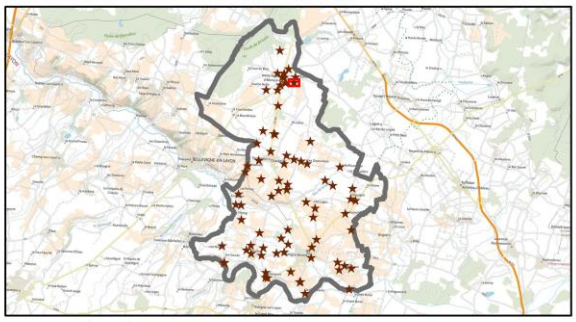


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT002

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Cave voûtée, bâti de caractère



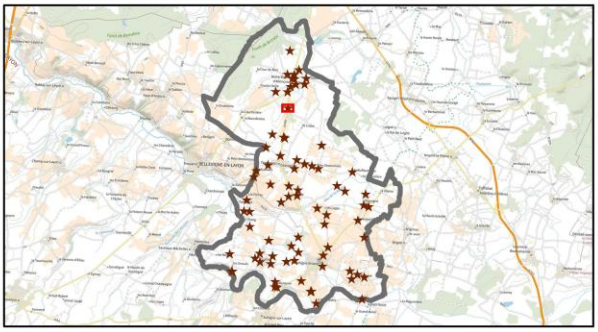


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT003

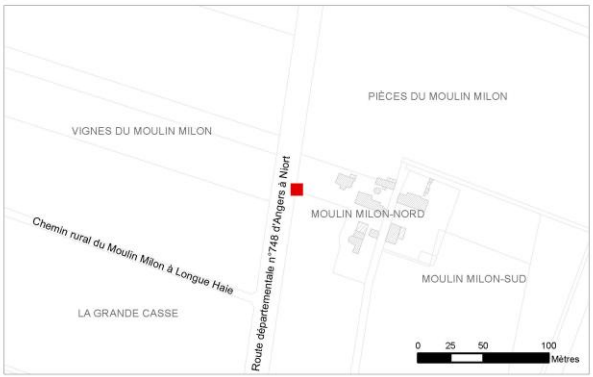
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

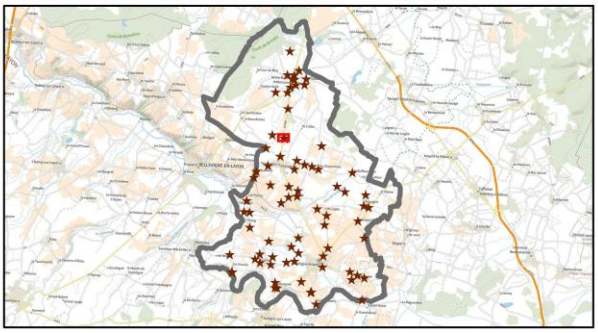


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT004

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



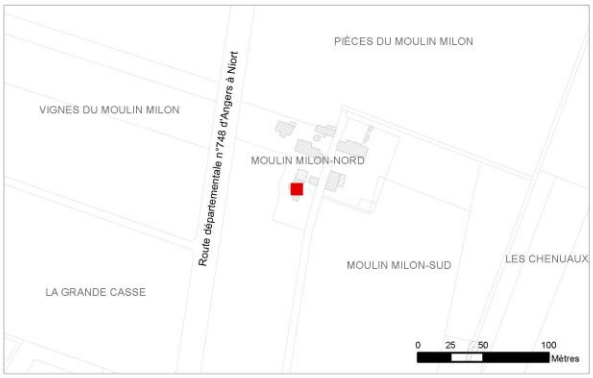


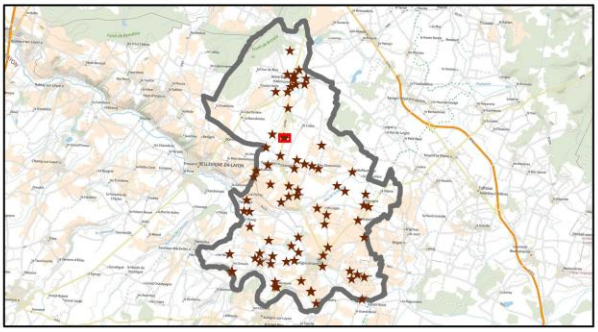
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT005

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Moulin cavier, bâti de caractère

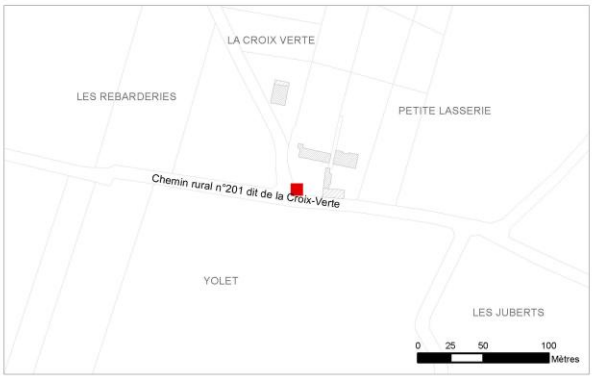


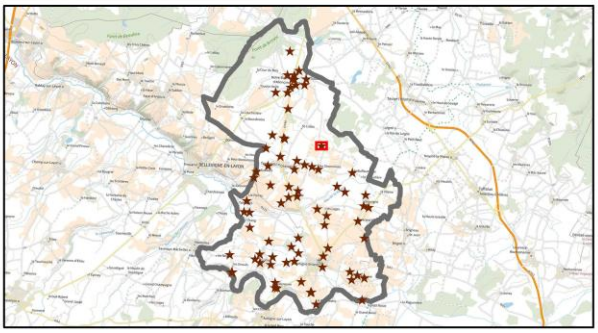


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT006

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



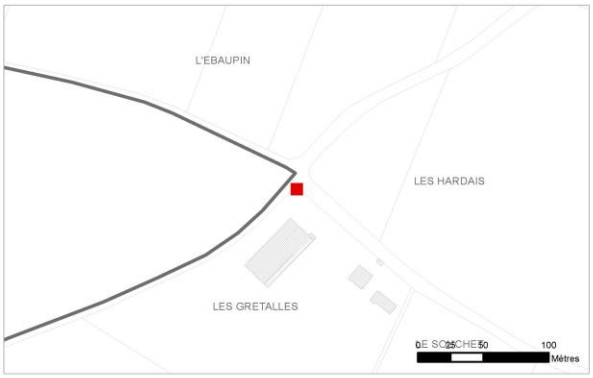


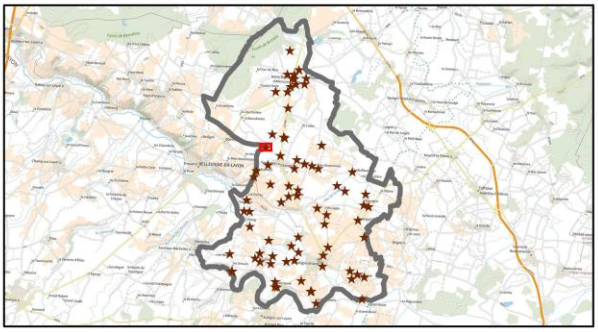
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT007

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

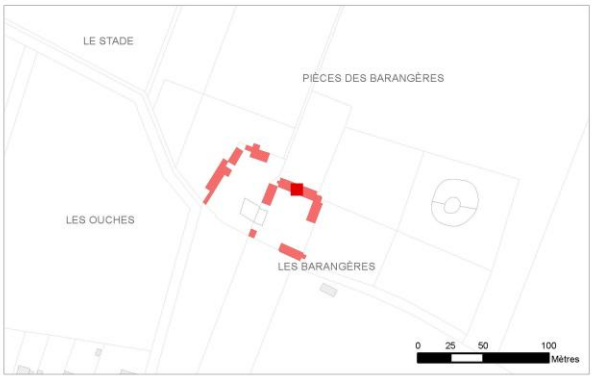


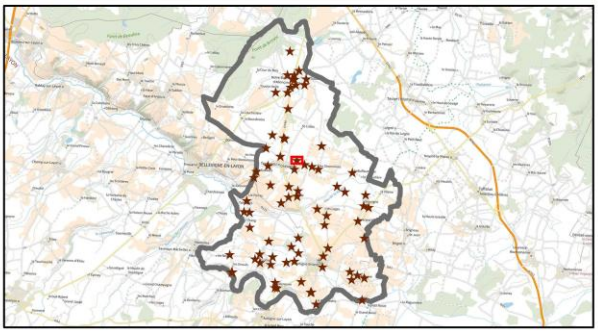


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT008

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Les Barangères



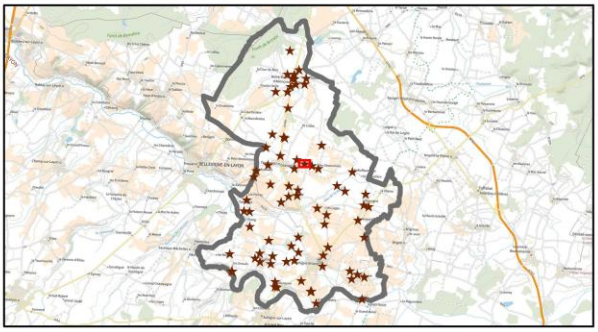


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT009

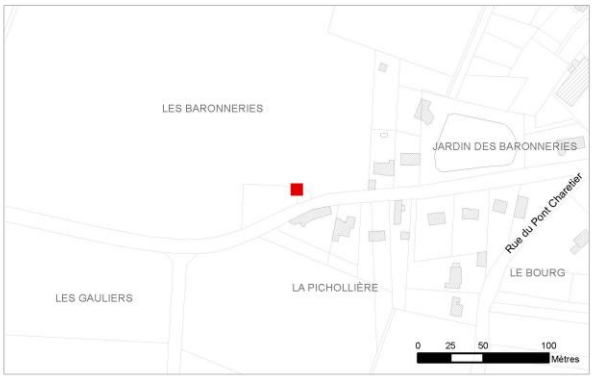
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

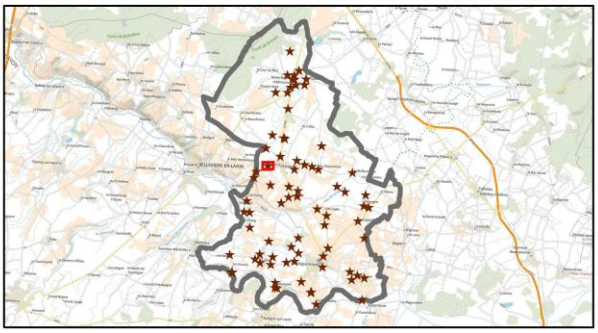


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT010

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



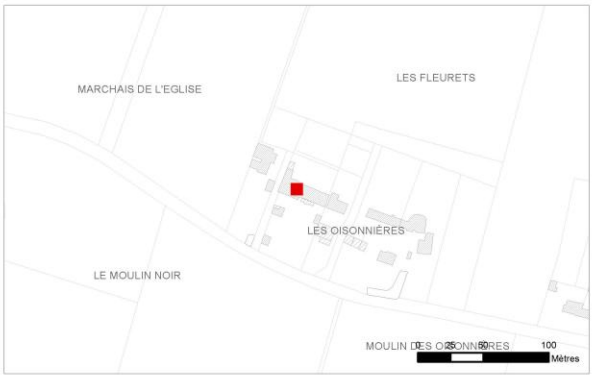


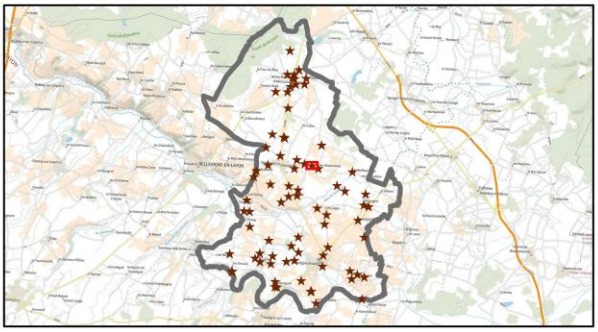
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT011

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Moulin cavier, bâti de caractère

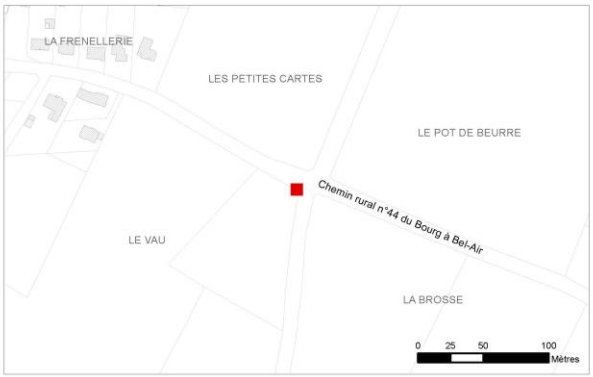


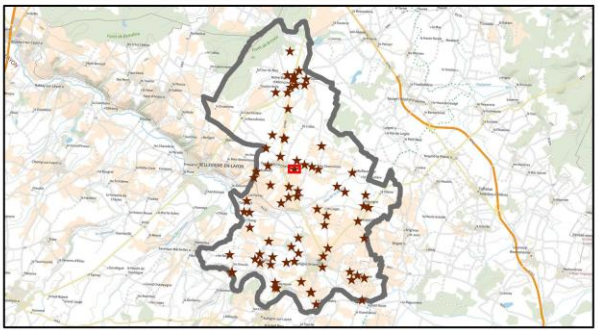


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT012

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



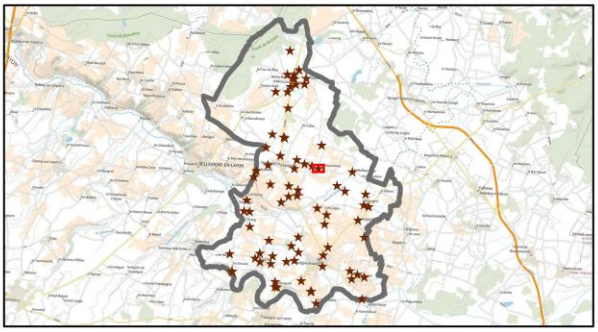


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT013

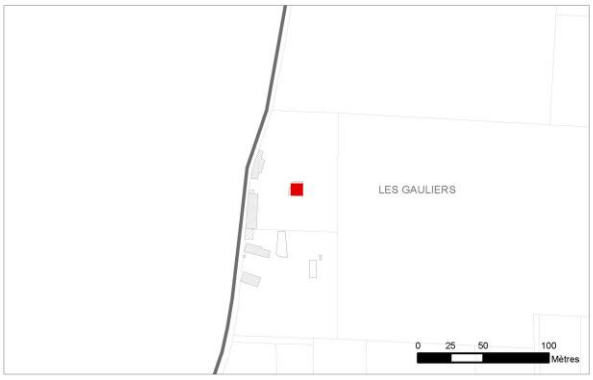
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

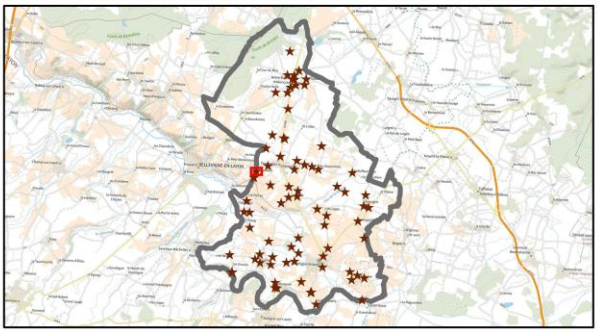


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT014

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Les Gauliers



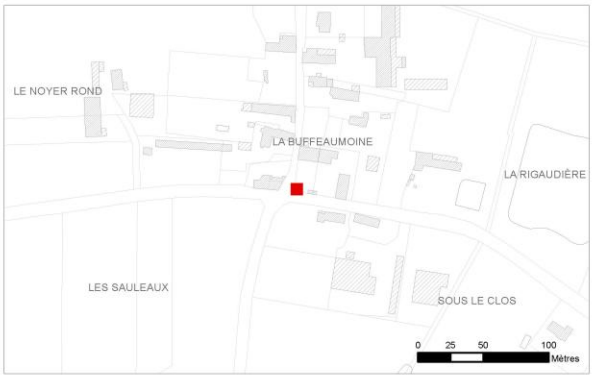


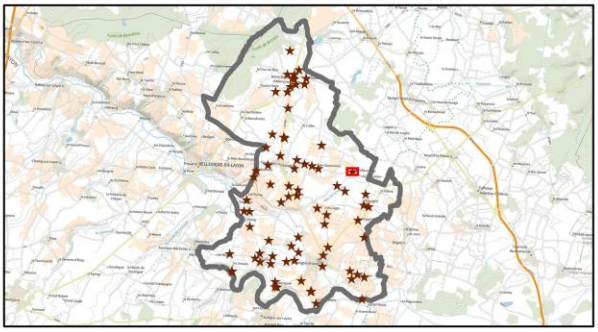
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT015

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

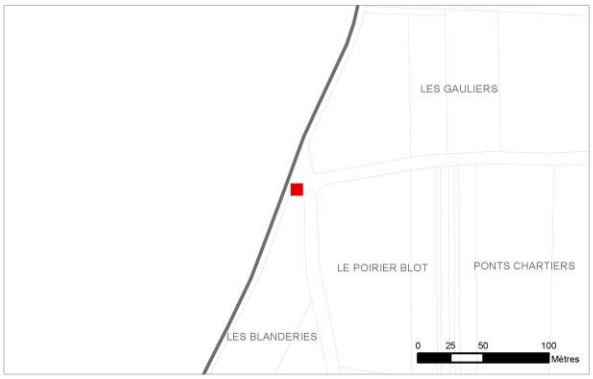


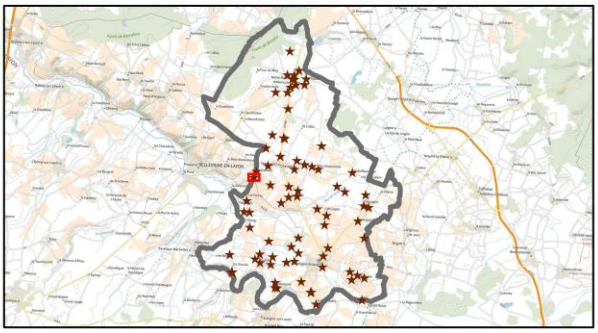


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT016

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



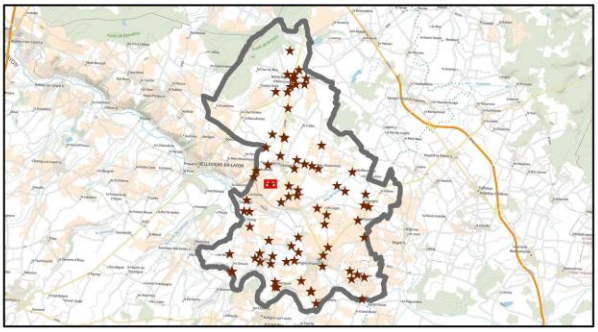


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT017

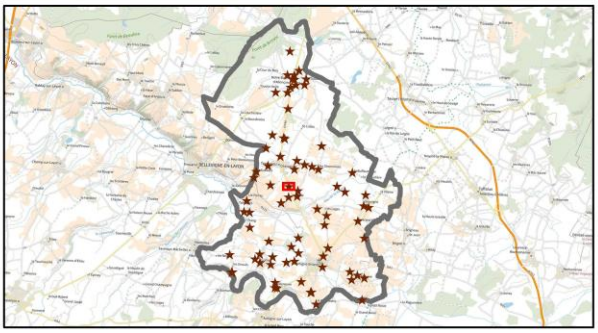
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère



Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT018

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

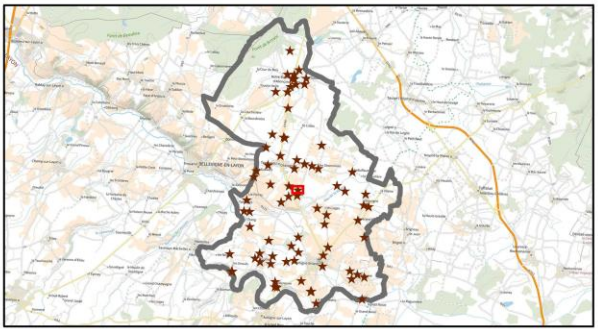


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT019

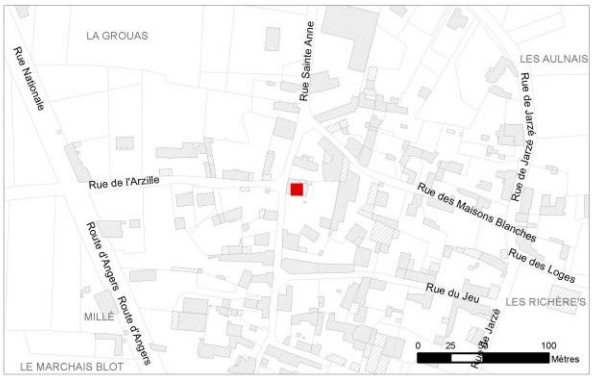
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

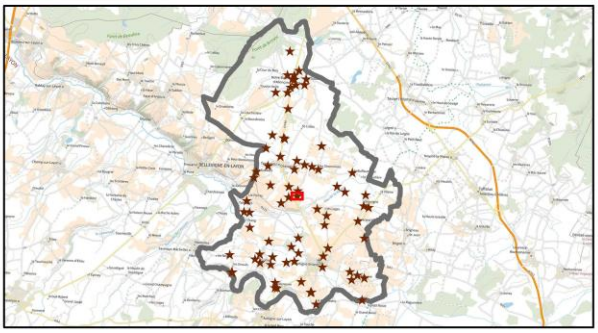


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT020

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère



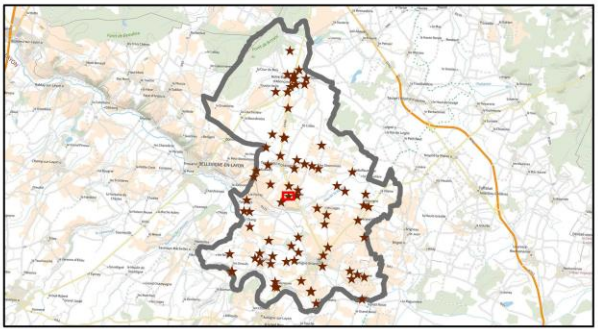


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT021

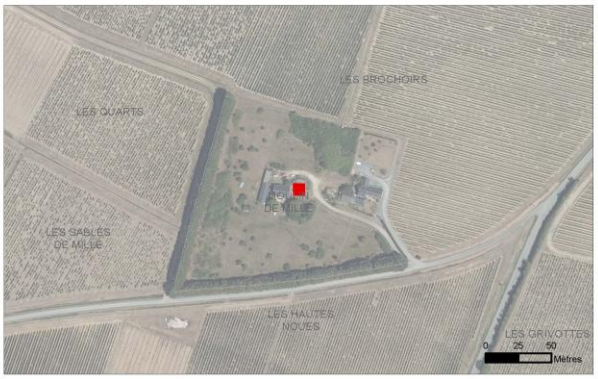
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

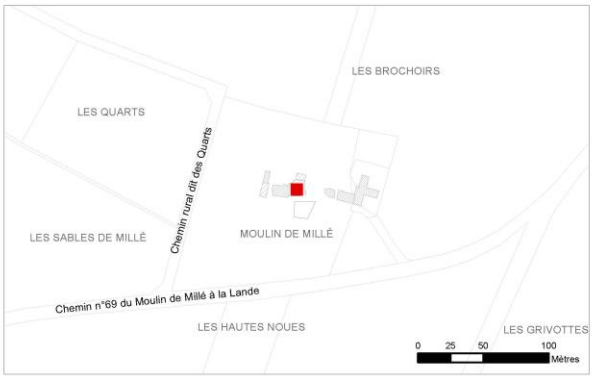


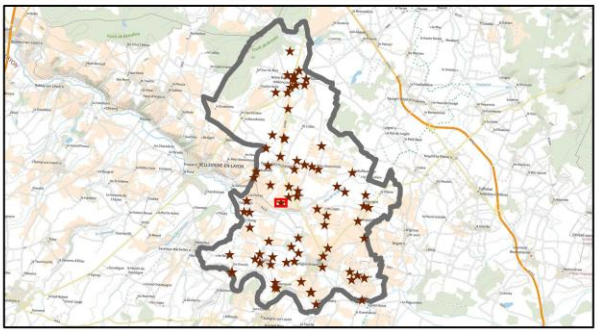
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT022

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère





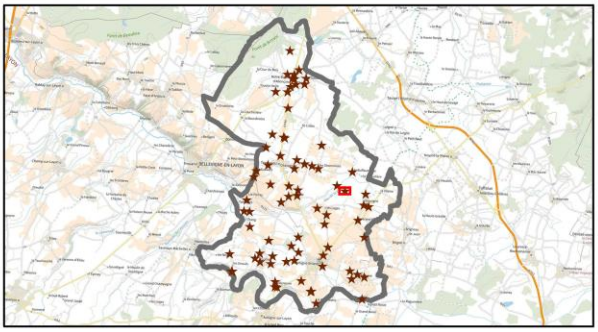


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT023

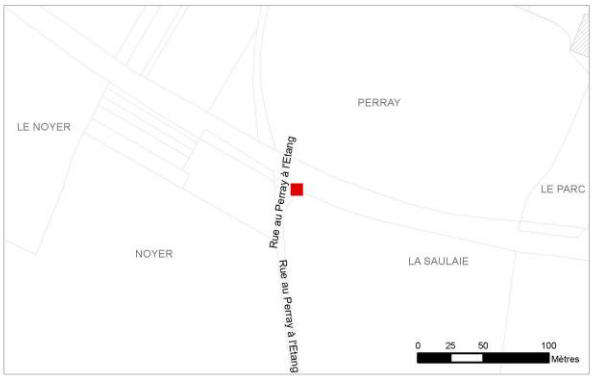
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

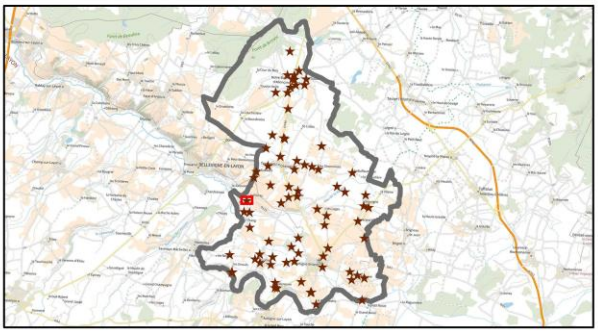


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT024

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



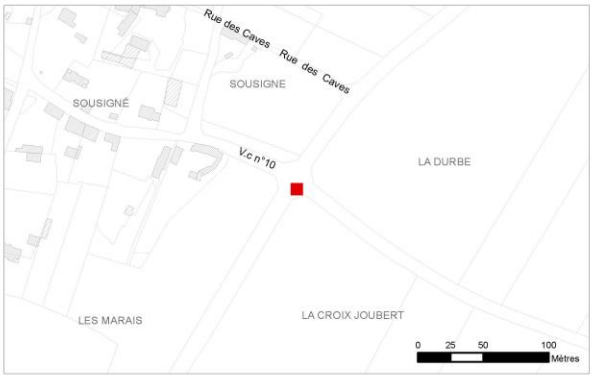


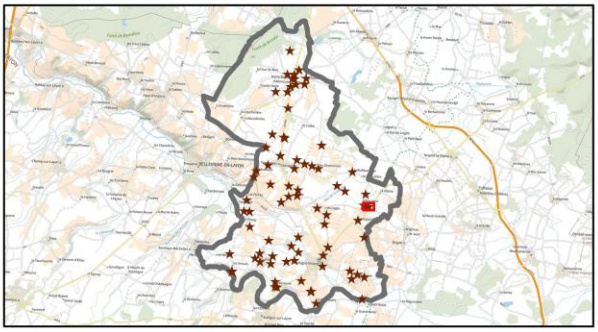
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT025

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

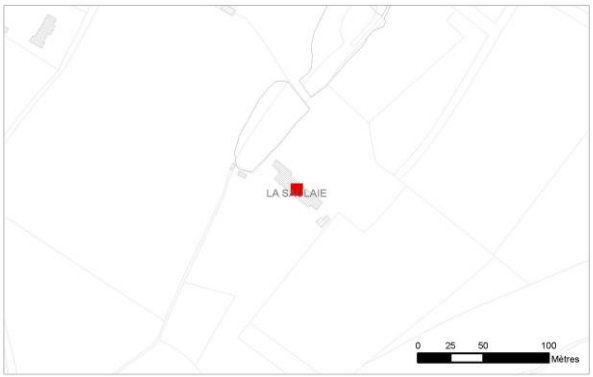


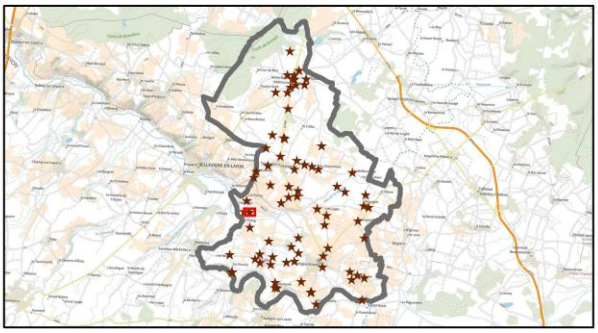


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT026

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère



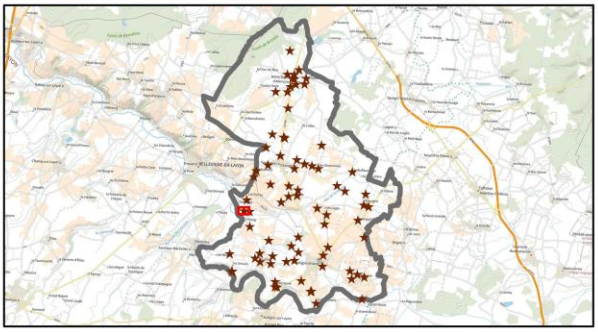


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT027

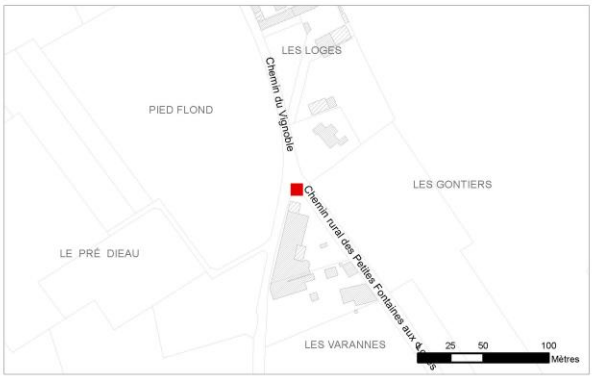
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

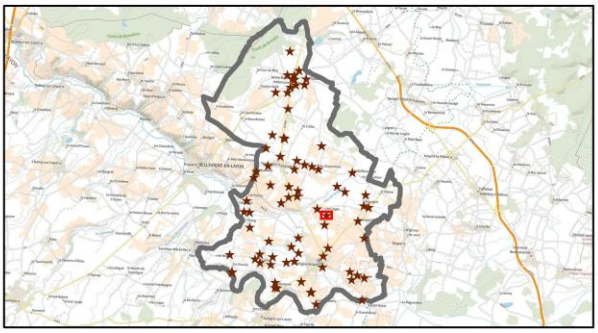


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT028

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



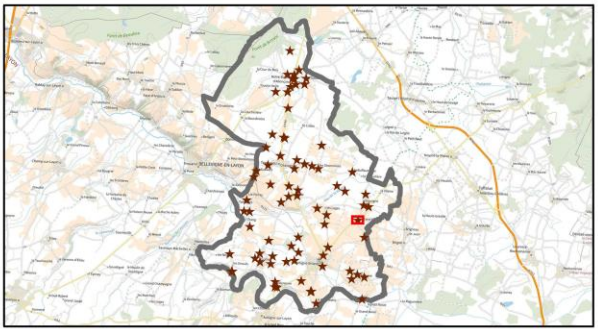


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT029

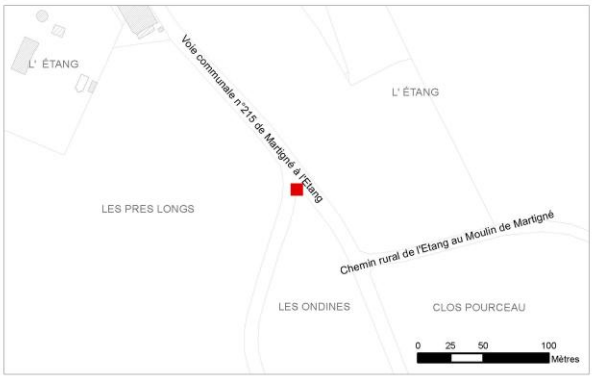
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Moulin cavier, bâti de caractère

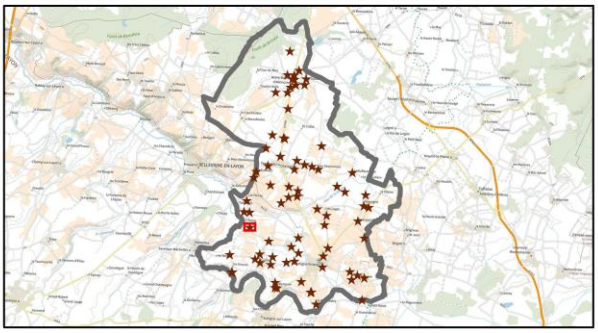


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT030

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



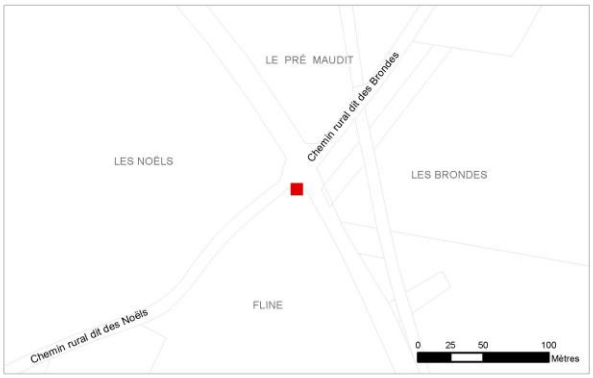


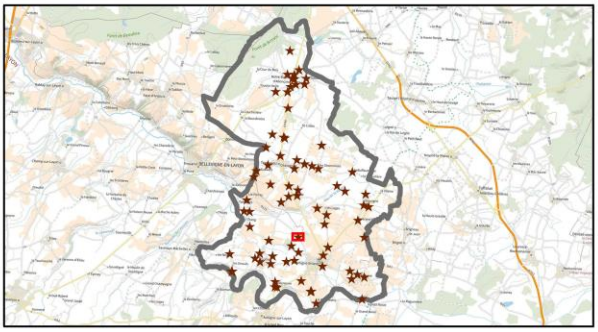
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT031

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

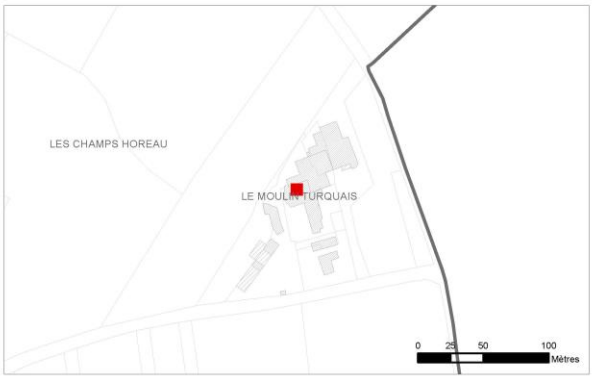


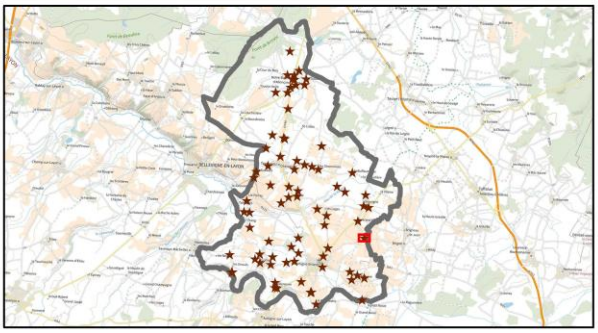


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT032

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Moulin cavier, bâti de caractère



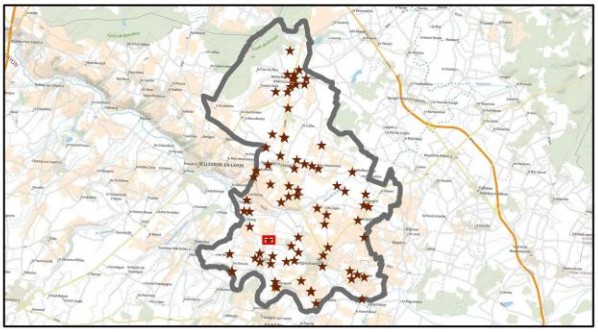


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT033

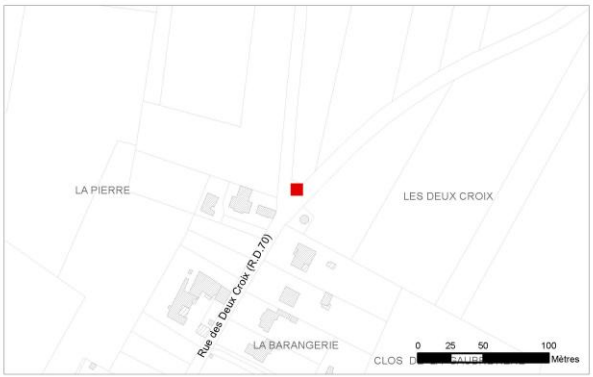
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

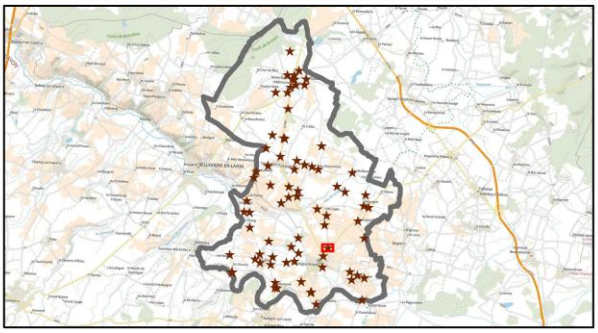


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT034

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



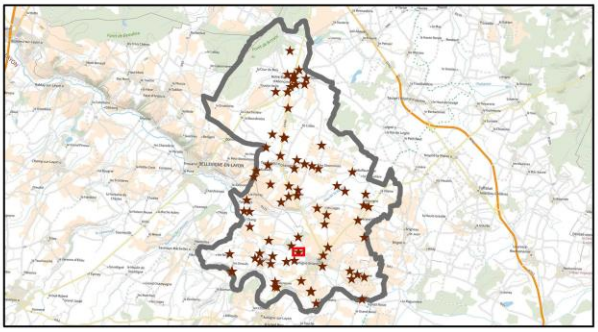


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT035

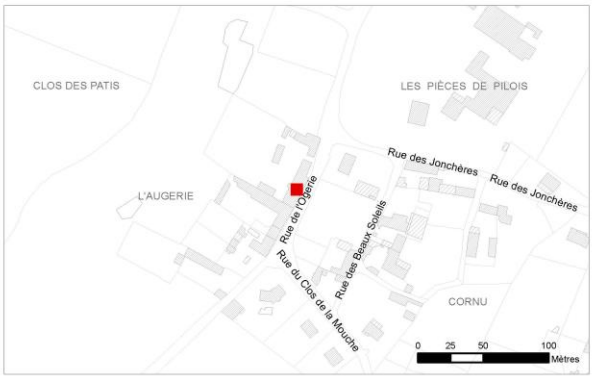
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

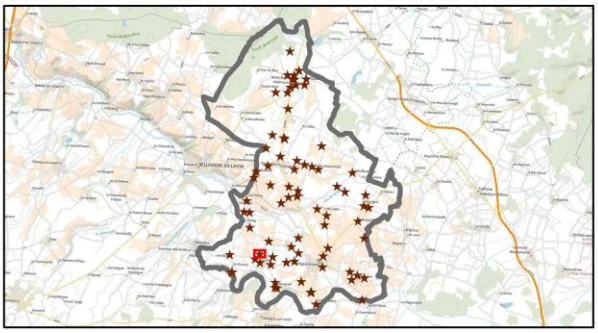


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT036

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère



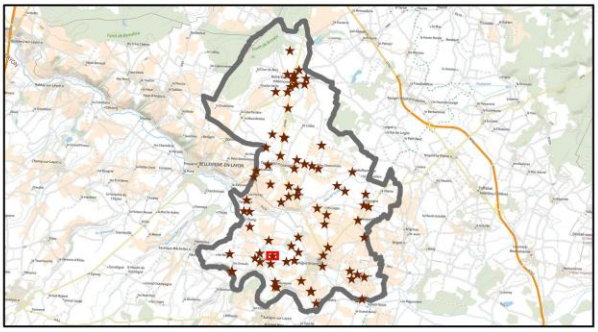


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT037

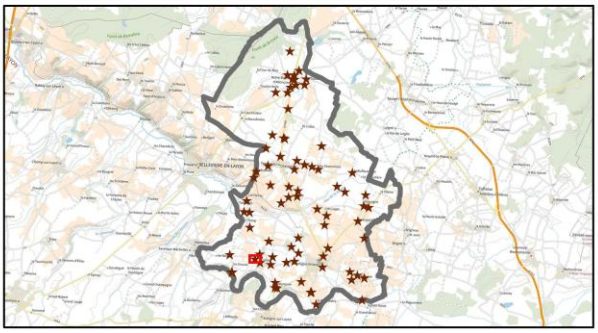
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT038

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

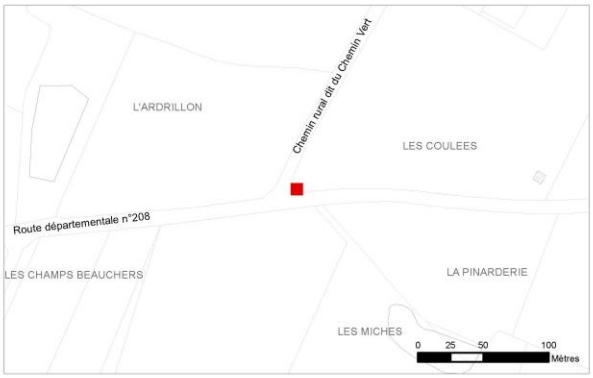


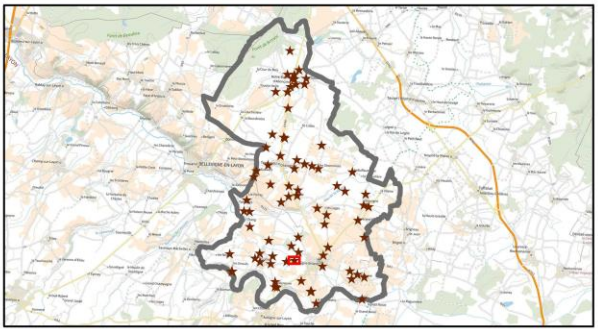
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

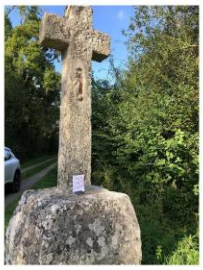
Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT039

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



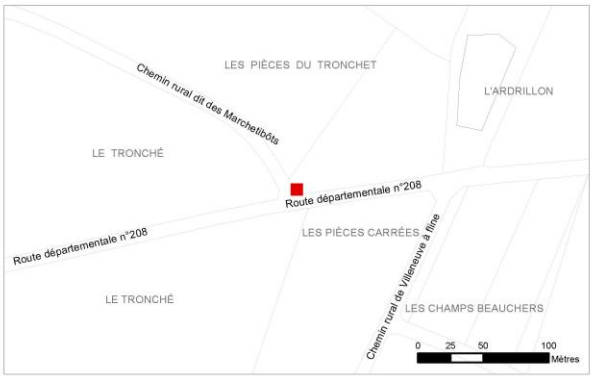


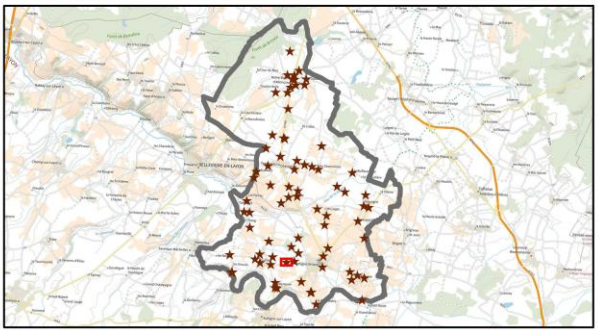


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT040

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



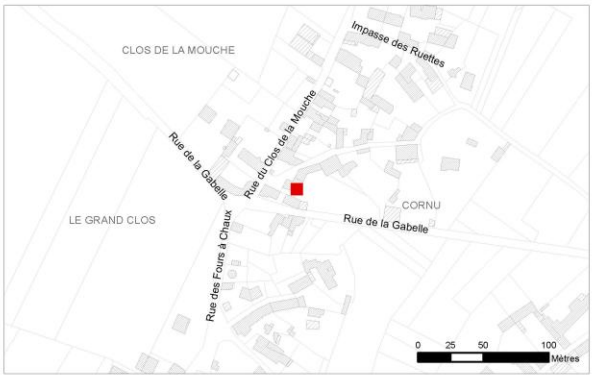


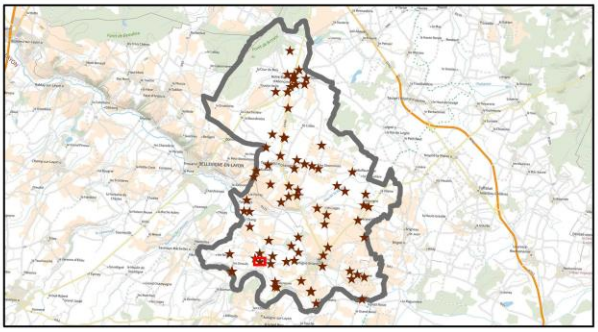
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT041

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Chapelle de Cornu

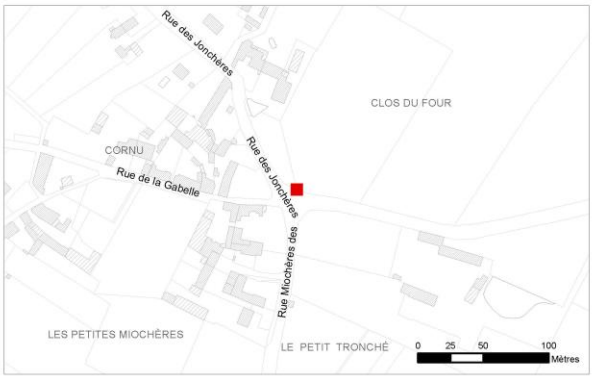


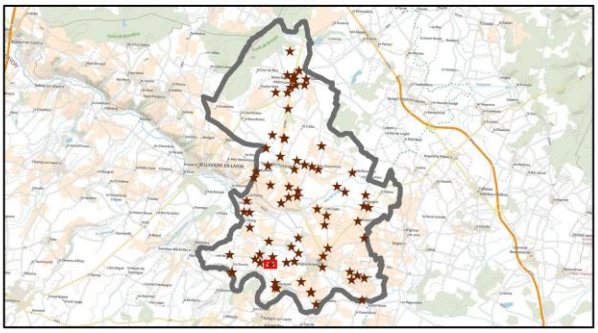


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT042

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



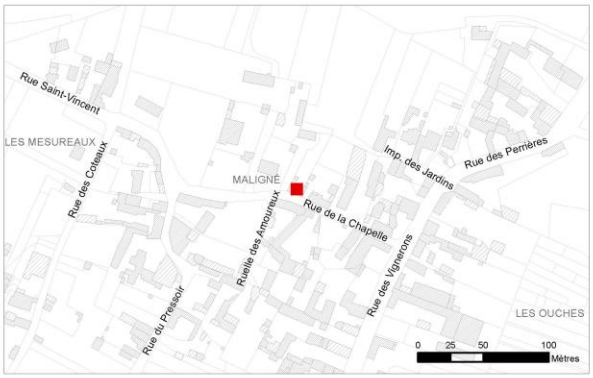


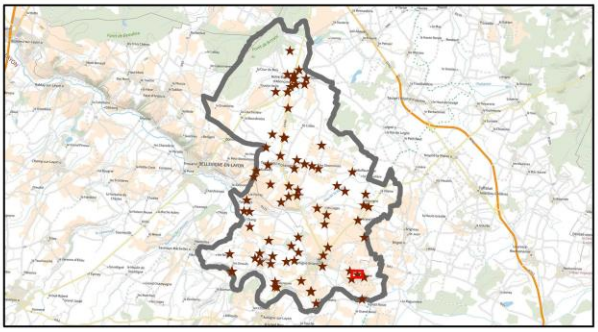
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT043

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Chapelle de Maligné

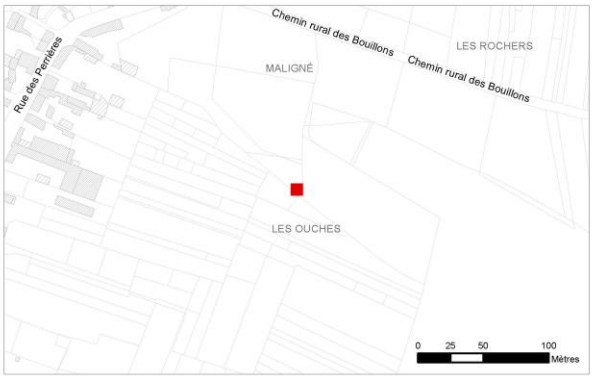


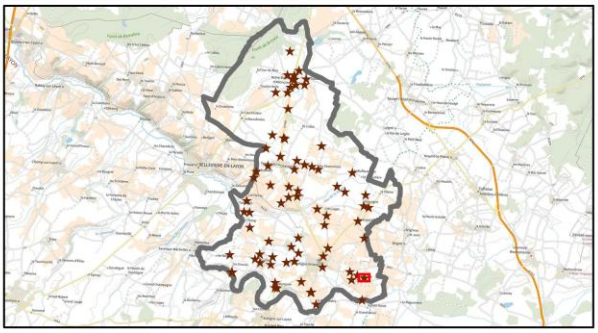


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT044

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Lavoir



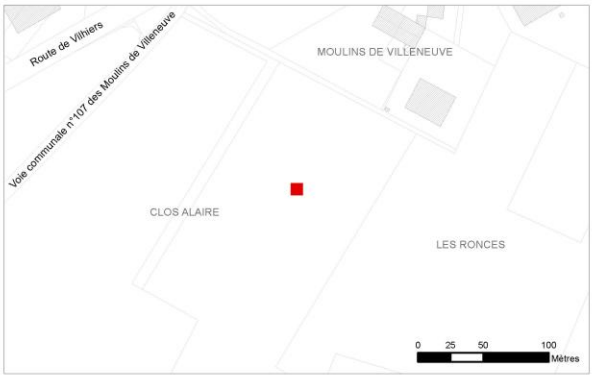


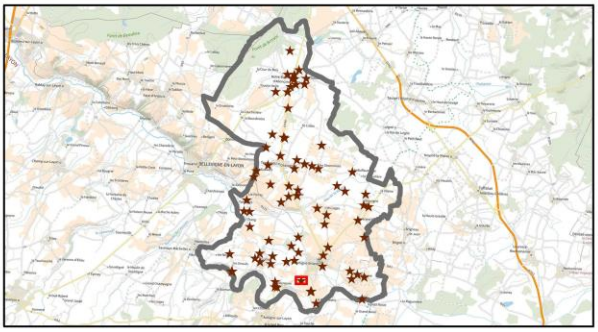
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT045

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Cabane de vigne

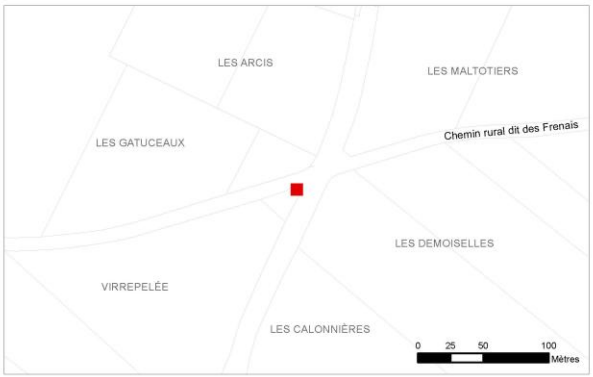


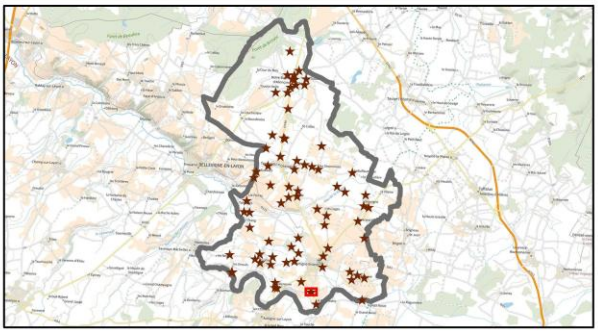


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT046

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Cabane de vigne



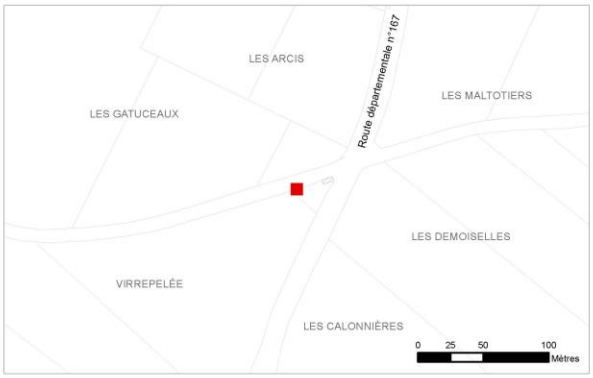


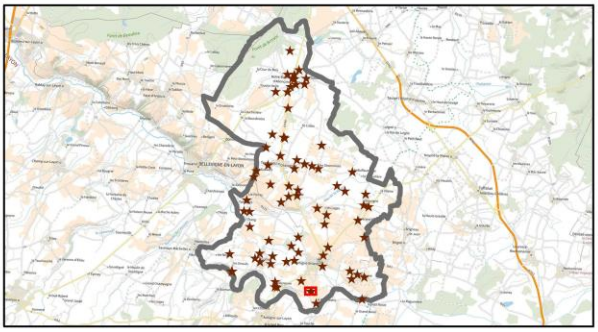
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT047

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

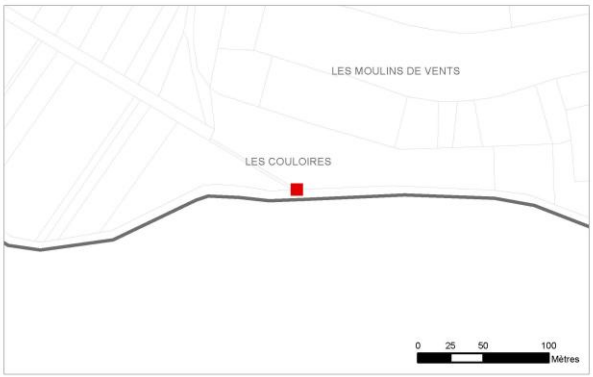


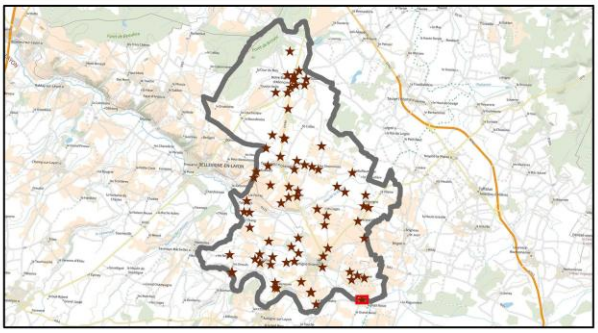


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT048

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Pont de la Roirie



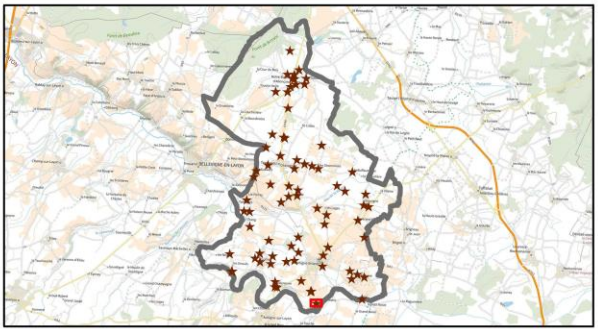


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT049

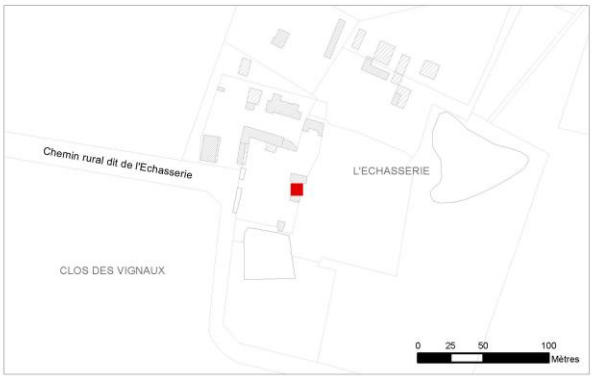
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
La Calonnière

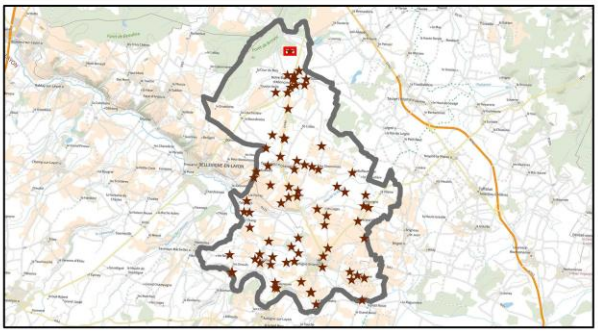


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT050

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère



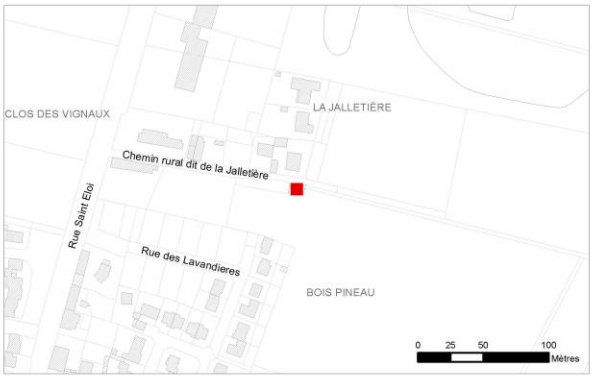


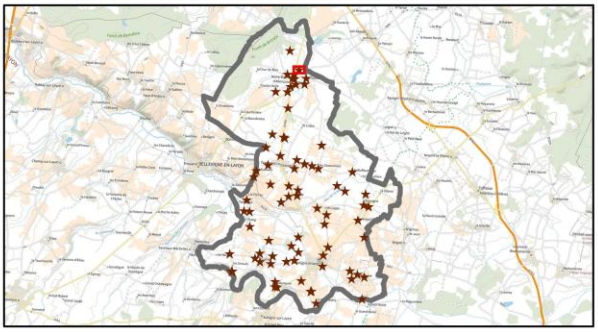
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT051

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Lavoir

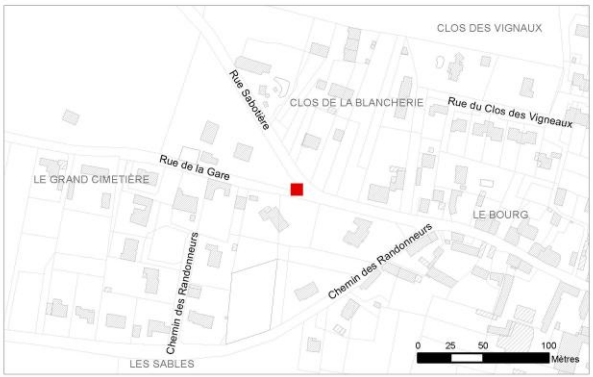


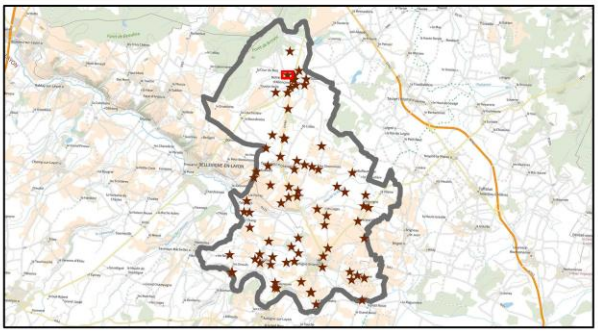


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT052

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



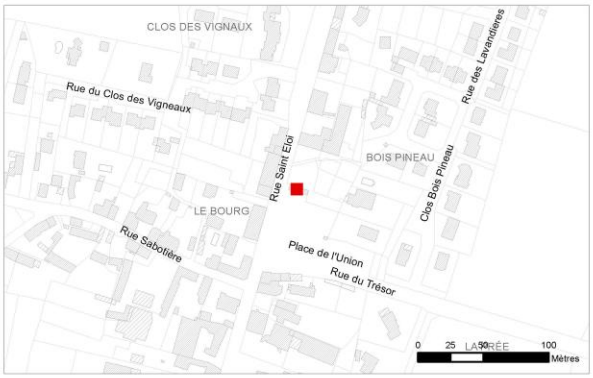


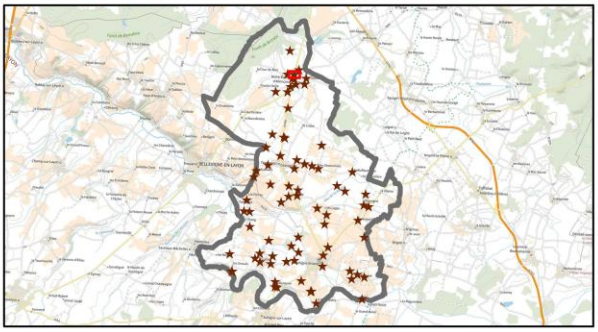
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT053

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Ancien four

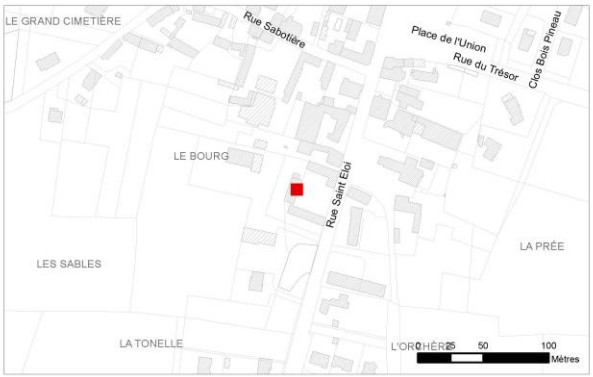


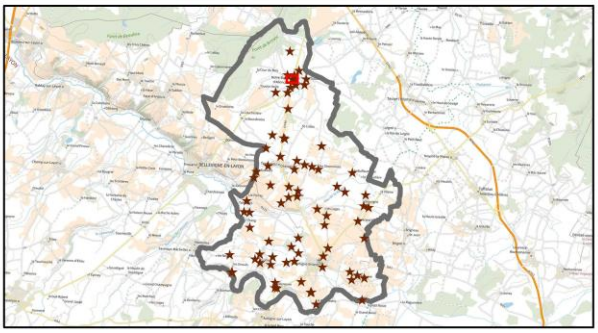


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT054

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère



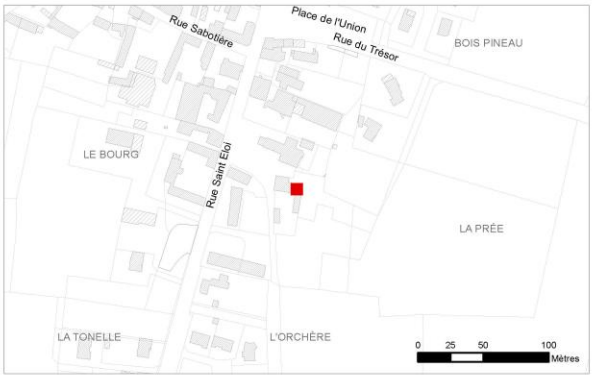


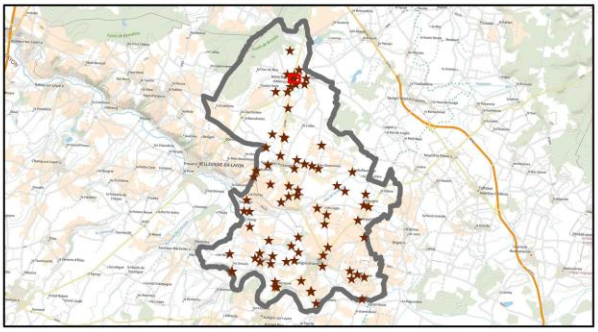
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT055

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère

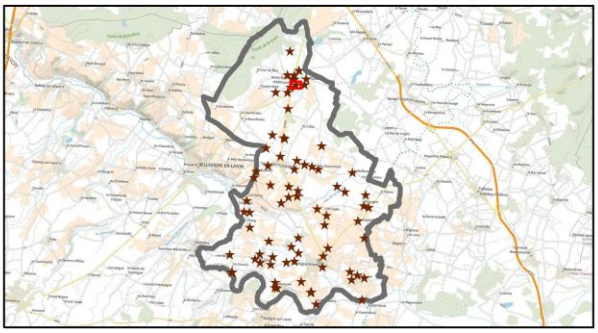




Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT056

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère

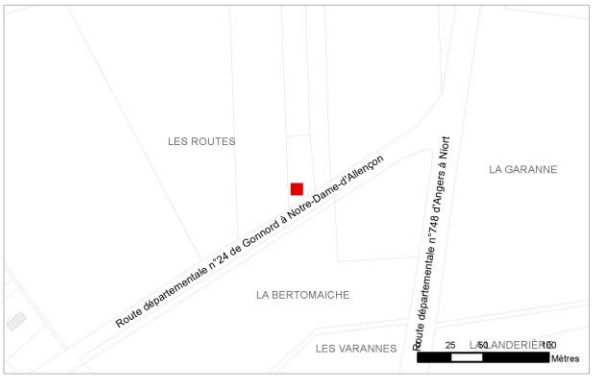


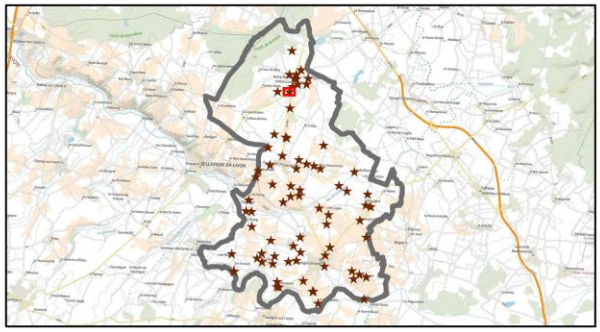
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT057

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

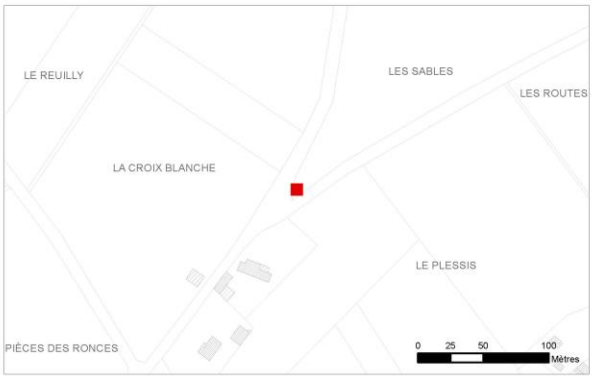


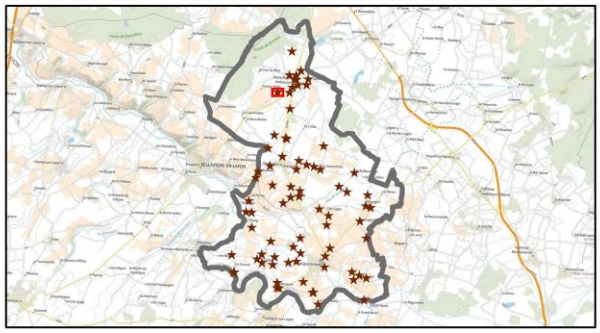


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT058

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



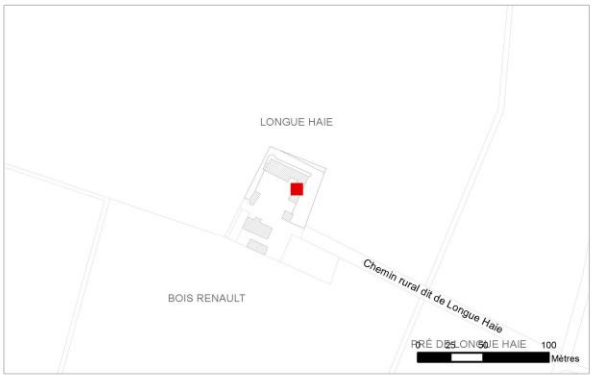


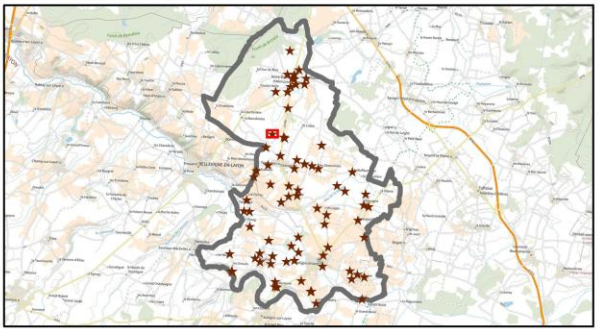
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT059

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Bâti de caractère

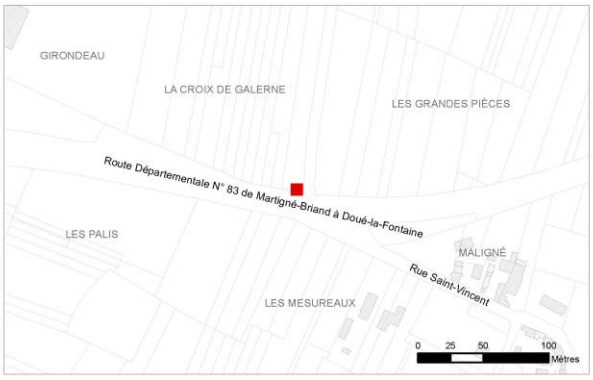


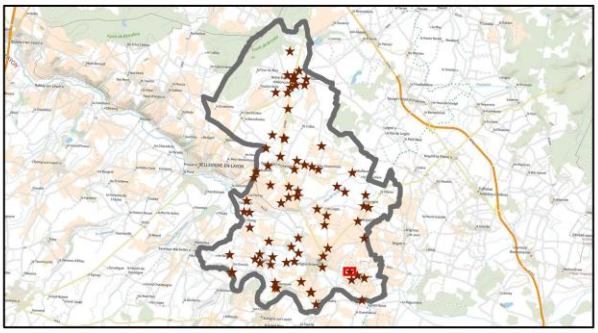


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT060

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire



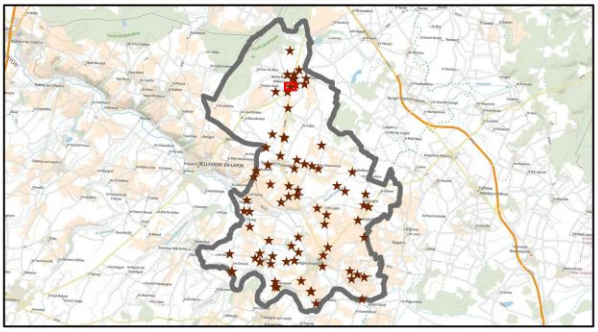


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT061

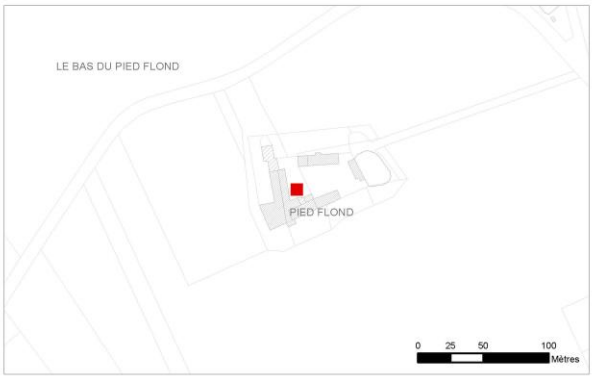
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix / calvaire

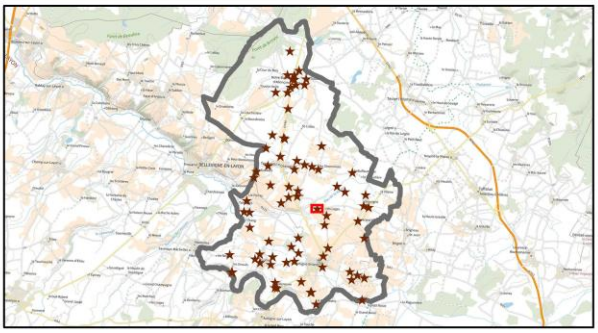


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT062

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Domaine de Pied Flond



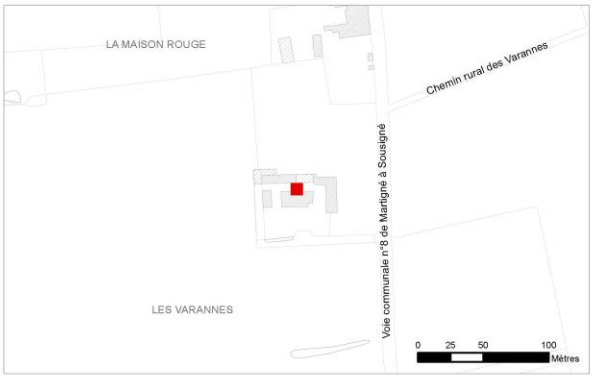


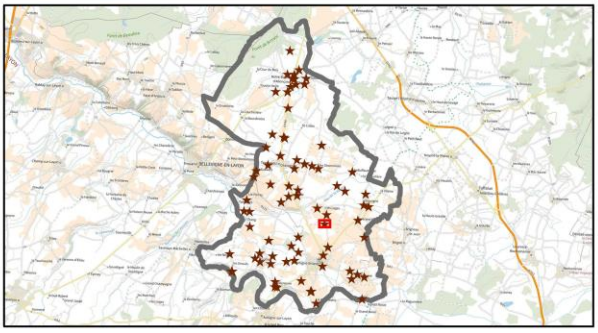
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT063

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Domaine des Varannes

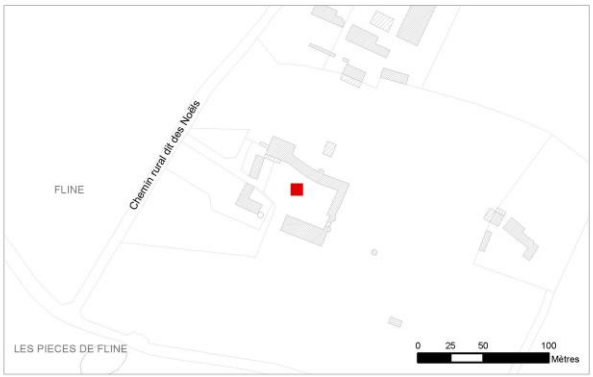


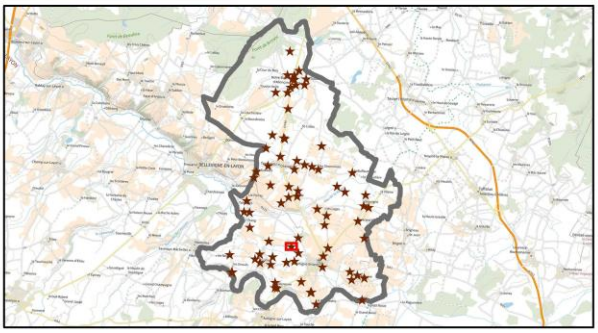


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT064

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Domaine de Fline



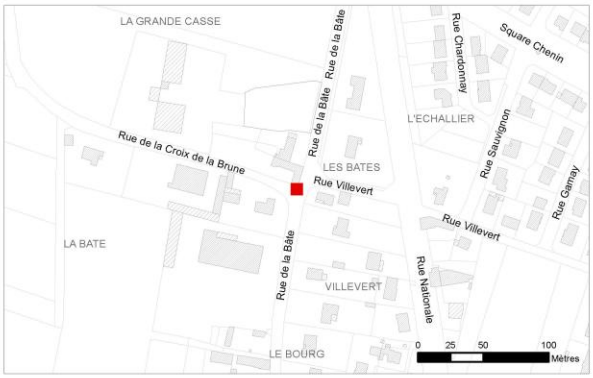


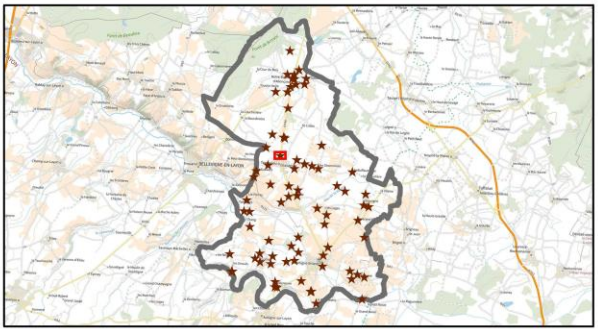
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT065

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou

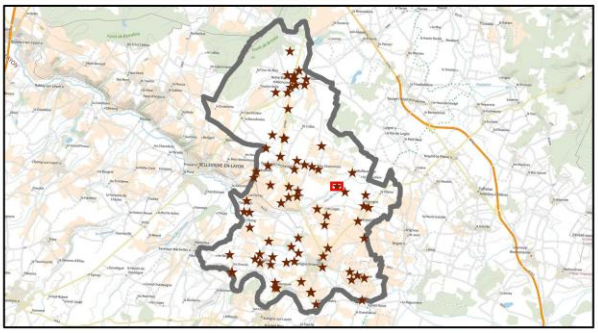




Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT066

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Cabane de vigne

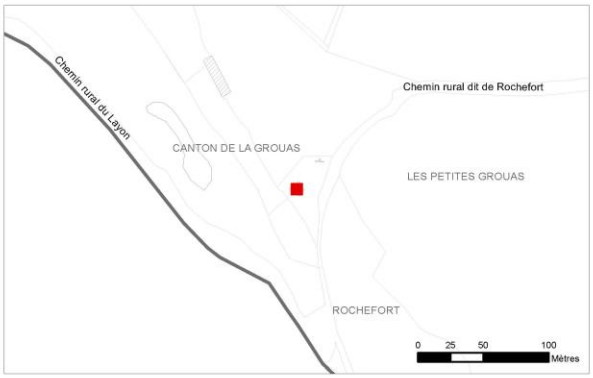


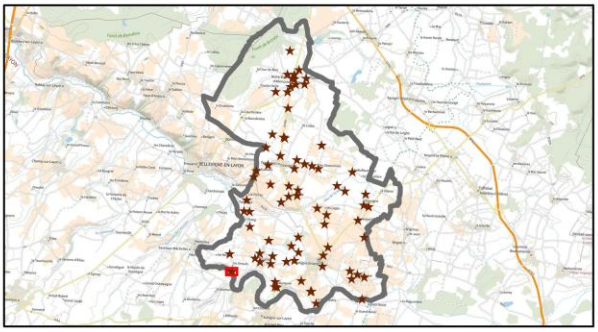
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT067

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Cabane Hermite à proximité de la Chapelle Saint Martin

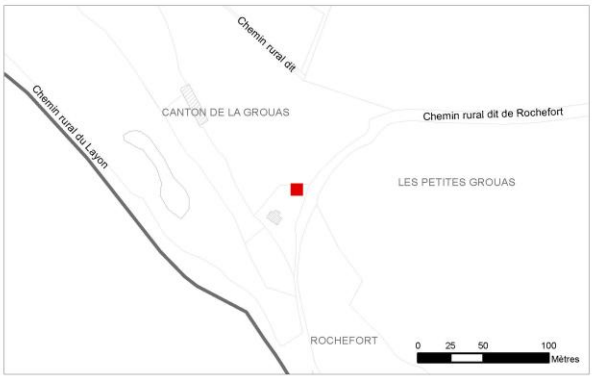


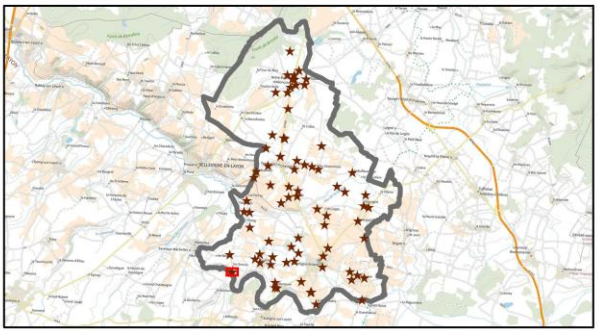


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT068

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Croix Chapelle Saint Martin



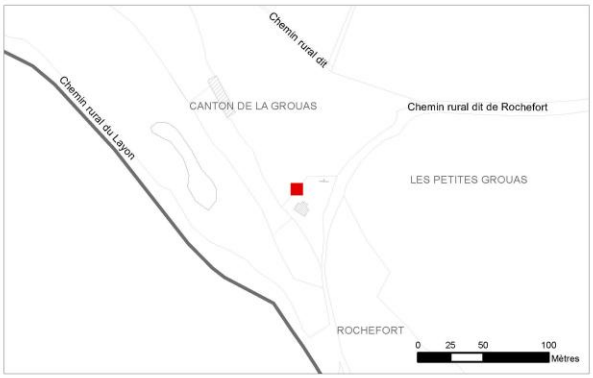


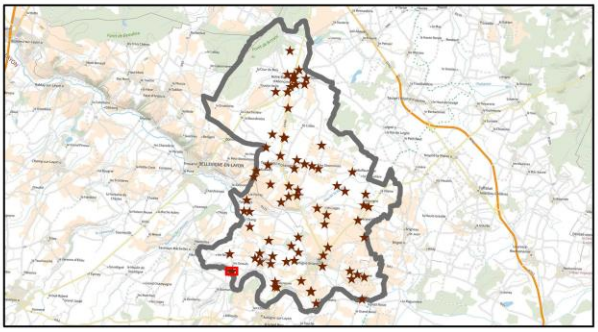
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT069

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire Chapelle de Saint Martin

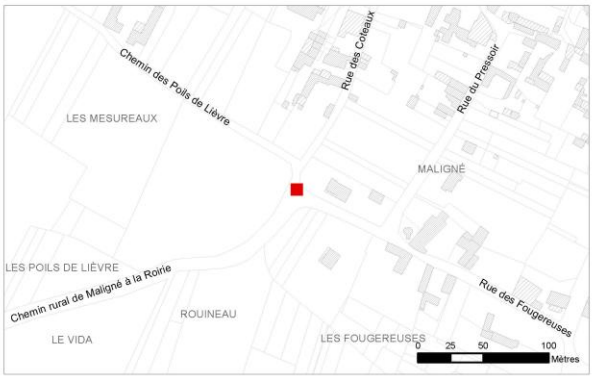


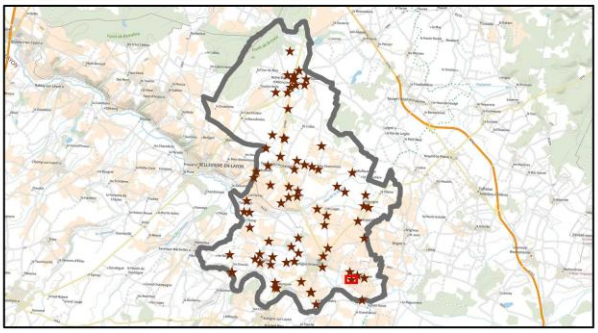


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT070

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire



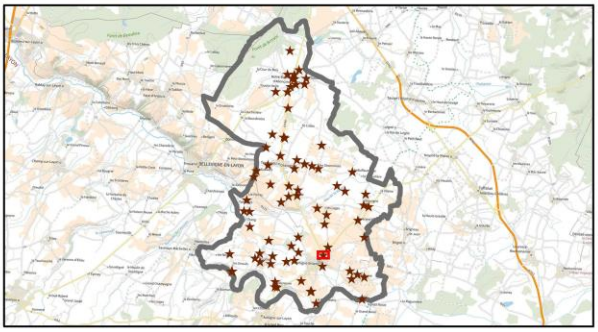


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT071

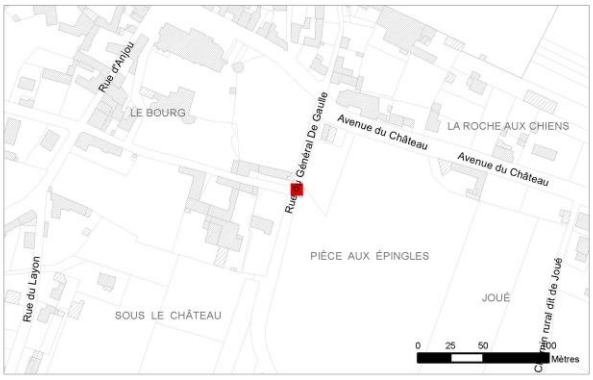
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire

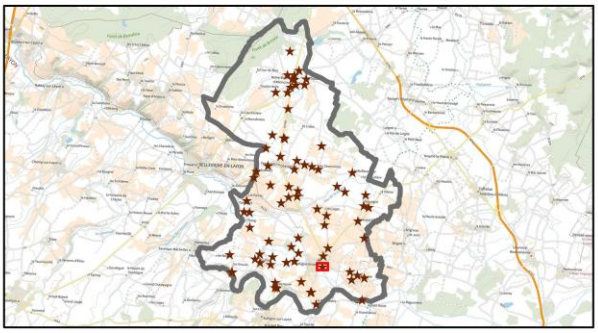


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT072

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire



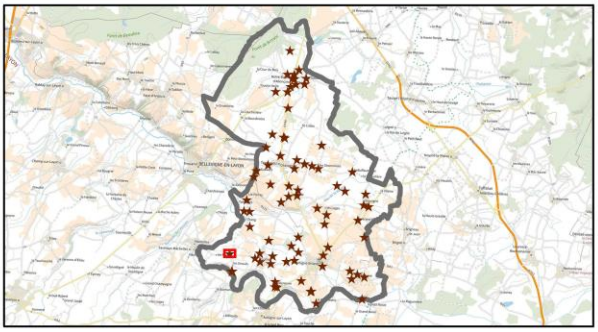


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT073

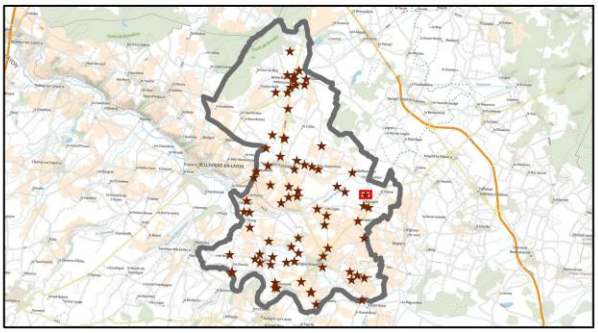
Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire



Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT074

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Lavoir

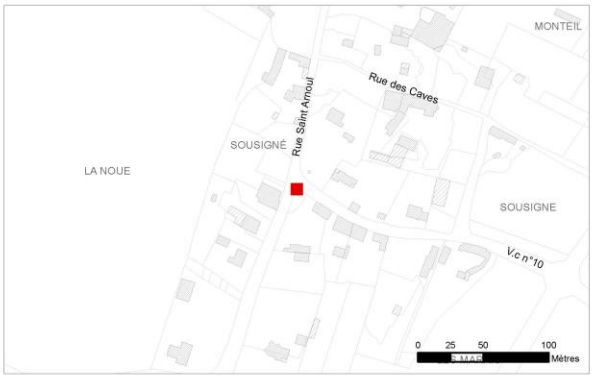


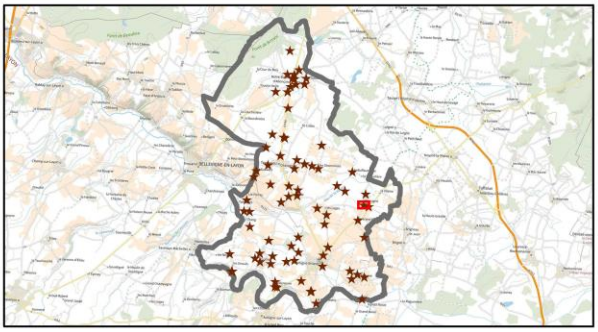
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT075

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire

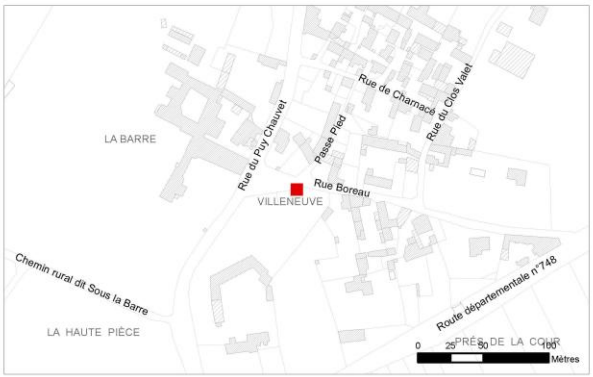


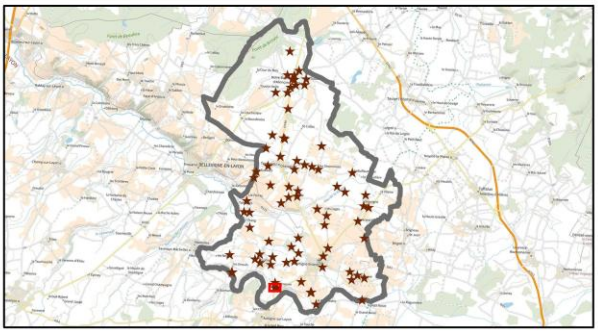


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT076

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Chapelle de Villeneuve



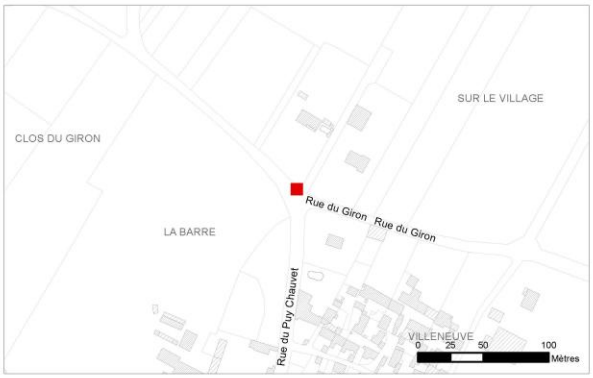


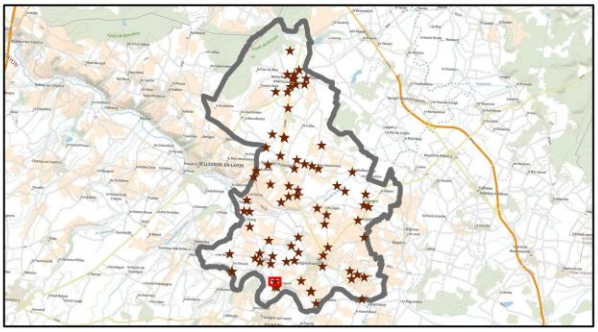
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT077

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire

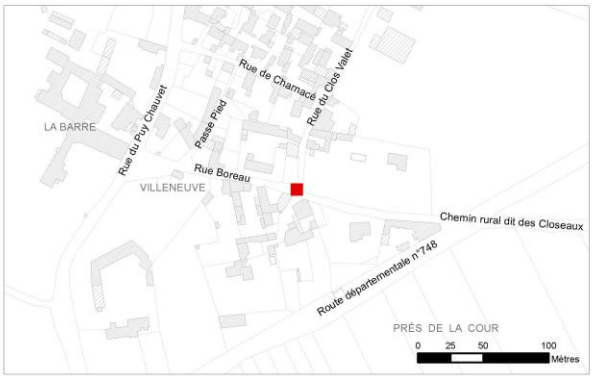


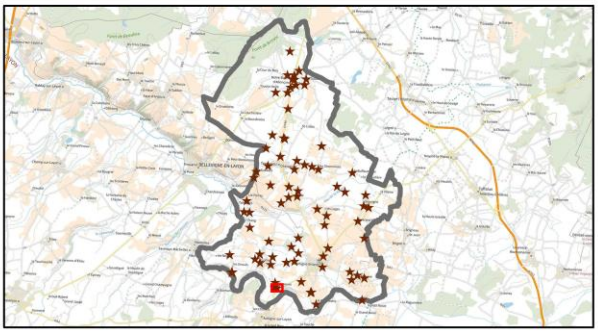


Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

BAT078

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Calvaire



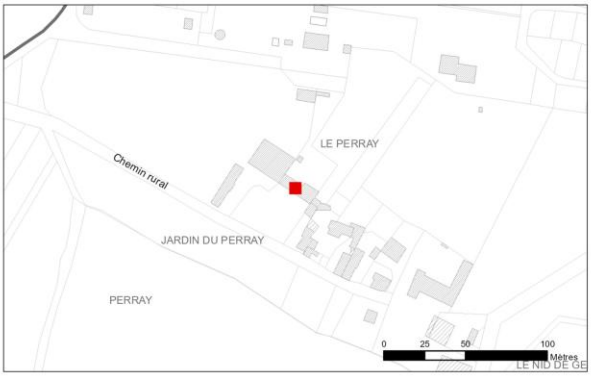


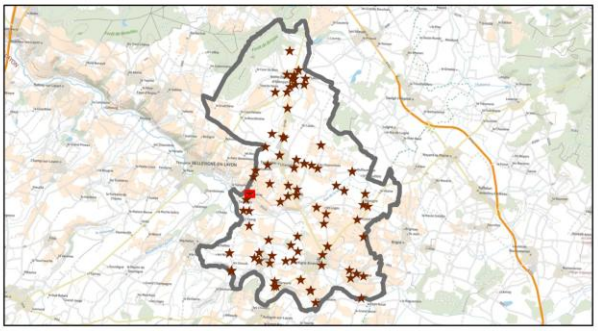
Réalisation : Auddicé Val de Loire, mars 2025
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026

BAT079

Elément de patrimoine bâti à protéger
de la Commune de Terranjou
Château du Perray





Réalisation : Auddicé Val de Loire, février 2026
Sources : Cadastre.gouv 2022 - Plan IGN v2® Orthophoto® - © IGN 2021

Accusé de réception en préfecture
049-200067718-20260921-2026-115b-DE
Date de réception préfecture : 28/09/2026